

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна плод“ АД се състои в организация и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя и свързаните с тази дейност услуги; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи; строителство или сделки с недвижими имоти за целите на дейността на Дружеството. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103106697.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в гр. Варна. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Академик Курчатов“ №1.

„Варна плод“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите в състав:

- Андрей Николаев Василев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Марин Великов Митев – член и председател на Съвета на директорите;
- Тихомир Иванов Митев – член на Съвета на директорите;
- Росица Николаева Кирязова – член на Съвета на директорите.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление във „Варна Плод“ АД, и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

Одитен комитет в състав:

- Зорница Ройдева;
- Росица Кирязова;
- Светла Иванова

Броят на персонала към 31 декември 2020 г. е 17 човека. Средносписъчният брой на персонала също е 17 души.

Основни акционери във „Варна Плод“ АД са „Слънце Стара Загора Трейд“ ЕООД, гр. Варна с 38,03% акционерен дял към 31.12.2020 г. и „Елпром“ АД, гр. Варна с 53,27% акционерен дял към 31.12.2020 г.

Краен собственик е „Химснаб България“ АД, регистрирано в гр. София, кв. Илиенци, ул. Складова база 1 с Булстат 115051489, чиито инструменти на собствения капитал се котира на Българска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодически преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на дружеството през 2020 г.

С оглед предотвратяване на разпространението на коронавирус Covid-19, в началото на разразилата се пандемия със Заповед на здравния министър на страната беше спряна работата на кооперативните пазари и цветните борси, но не и на стоковите тържища. Варна плод АД е единственото стоково тържище от такъв мащаб на територията на Североизточна България. 54 % от общо отчетените приходи през 2020 г. са генерирани от организация и извършване на тържищна дейност, като в тази сума са включени приходи от такси във връзка с осъществената тържищна дейност в размер на 472 хил. лв. и приходи от наеми на отдадени търговски и хладилни площи на територията на тържището в размер на 1 173 хил. лв. (57 % от общо отчетените приходи за наеми). Повечето от договорите с клиентите, ползващи площи на стоковото тържище, са безсрочни. През периода има само няколко прекратени и сключени нови договора за наем. През месеците април и май на текущата година Дружеството е договорило отстъпки с част от наемателите на отдадените под наем административни и търговски площи под формата на намаление на размера на месечния наем, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Друга съществена част от оперативните приходи (27 %) на Дружеството е отдаване на имоти под наем извън територията на стоковото тържище и продажба на отстъпено право на строеж срещу задължението за изграждане на жилищна сграда (12 % от общо оперативните приходи). Наемателите, на които Дружеството отдава своите имоти под условията на оперативен лизинг, са дружества, осъществяващи дейност в хранителния, банковия, застрахователния и други сектори, за които нямаше и към момента не действат строги забрани за ограничаване и преустановяване на дейността. Договорите им са предимно безсрочни и дългосрочни. Благодарение на това, че Варна плод АД оперира на сегмента от пазара на имоти, свързан с дългосрочни наеми, не усети негативния ефект, който пандемията оказва върху сегмента от пазара, свързан с имоти, отдавани за по-кратък период (като например за отдаване на туристи или студенти), които значително намаляха заради ограниченията за пътуване на туристите и въвеждане на дистанционно обучение. За този вид дейност Дружеството е договорило отстъпки с част от наемателите под формата на намаление на размера на месечния наем през месеците април и май.

Инвестицията в недвижими имоти остава единствената „крепост“ за спестяванията на хората, вземайки предвид българската народопсихология и последните събития на световните фондовите пазари. Въпреки епидемията, цените на имотите остават сравнително стабилни. Дружеството не счита, че възстановимата стойност на притежаваните от него активи е по-ниска от тяхната балансова стойност, отчитайки негативните влияния от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19.

Като следствие от всичко гореизложено Дружеството не е освобождавало персонал и не е кандидатствало за финансиране по специалните програми за борба с въздействието от Covid-

19. Но с оглед запазване здравето на своите служители са въведени строги хигиенно- санитарни мерки и мониторинг за тяхното спазване.

Дружеството няма промяна в своите ликвидни потоци и въпреки непредвидените мерки и ограничения, които се налагаха през годината, не преустанови участието си в инвестиционен проект за изграждане сграда, от която е договорено получаване на обезщетение под формата на имот срещу отстъпено право на строеж.

Вземанията от клиенти и вземанията по предоставени заеми се плащат от дебиторите в съответствие с установените договорени условия, без да има съществени договорни нарушения или забава.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с неизвестността от самата етимология на вируса, предприемане на мерки с оглед запазване здравето на персонала и неяснотата какви мерки ще бъдат предприети от страна на държавните органи.

Дори и към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

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

Ръководството на Варна плод АД счита, че възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие няма да бъде нарушена вследствие на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние на дружеството и резултатите от дейността му, поради факта че към настоящия момент и двете направления, в които осъществява дейността си- недвижими имоти, в частност отдаване под наем на собствени имоти, и приходи от тържищна дейност са сред отраслите, на които не са налагани законови ограничения. Техния темп на развитие ще зависи разбира се от психологическите нагласи на хората, бъдещите действия на държавните органи и неизвестността от наличие на нови щамове на коронавирус Covid- 19.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и

- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамката не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на пониски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в

счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС

- МСС 3 Бизнес комбинации - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС

Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са публикувани, но не са влезнали все още в сила, не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството:

- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки

и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните услуги, които предлага Дружеството, както следва:

- управление на инвестиционни имоти - отдаване под наем на различни административни и търговски площи;
- тържищна дейност - такси, събирани във връзка с предлаганата услуга по организиране на тържищна дейност;
- финансова дейност - предоставени заеми и инвестиции в борсови капиталови инструменти;
- и други.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като се използват различни маркетингови подходи.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет с изключение на:

- разходите за пенсионни възнаграждения, които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития, напр. разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.6. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи от договори с клиенти, които Дружеството генерира са свързани с приходи от тържищна дейност и други спомагателни дейности.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството извършва преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база, само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

4.6.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват следните услуги и съответните им съставни задължения за изпълнение:

- Услуга по организиране на тържищна дейност, която се състои от следните задължения за изпълнение: такса за тържищна дейност, такса за почистване, такса за охрана, такса вход и др. Таксите се заплащат в месеца, в който услугата е предоставена.
- Услуга по техническо поддържане, която се състои от едно задължение за изпълнение;

Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение. Цените по отделните задължения са определени на база вътрешни правила на Дружеството.

Вознаграждението, свързано с услугите по организиране на тържищна дейност се формира от фиксирани суми за всеки вид такса, зависещи от определени показатели- наета площ, месечен наем, вид и местоположение на наетия обект. Приходите се признават на база линейния метод за срока на всеки договор.

Вознаграждението, свързано с услугите по техническа поддръжка, представлява допълнителна такса за поддръжка и обновяване на инженерната инфраструктура, отчитане и контрол върху консумираната електроенергия и се определя на база определени проценти от режийните разходи. Тъй като размерът на работата, която се изисква за изпълнение на поддръжката, не се различава съществено всеки месец, линейният метод отразява най-вярно прехвърлянето на този вид услуга.

Фактурите за прехвърлени услуги се издават ежемесечно, което отразява линейния метод за признаването им, т.е при получаване на активите от клиента. Фактурите са дължими за плащане от датата на тяхното издаване.

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ изтичането на договорения период- един месец, тъй като повечето договори са безсрочни с договорено месечно плащане за предоставените услуги.

4.6.2. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.6.3. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на

активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.8. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.10. Нематериални активи

Нематериалните активи включват софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

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

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация на нефинансови активи".

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

- машини 25 години
- транспортни средства 5 години
- стопански инвентар 6-7 години
- компютри 2 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

4.12.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 9). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица,

генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

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

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

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

4.14. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред "Приходи от наеми" и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.12.2 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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 и другия всеобхватен доход.

4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория предоставените заеми, паричните средства, търговските и другите финансови вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски и други финансови вземания, пари и парични еквиваленти.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди 31 декември 2020 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за факторите, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.16. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност, а за продажба на стоки - конкретно определена цена.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.17. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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, вижте пояснение 4.22.1.

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.18. Пари и парични еквиваленти

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

4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват:

- законови резерви, общи резерви, формирани по реда на действащото търговско законодателство
- преоценъчен резерв на нефинансови активи – включва печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи;
- резерв от преоценки по планове с дефинирани доходи – включва актюерски печалби или загуби от промени в демографските или финансови предположения и възвръщаемостта на активите по плана;
- други резерви - формирани съгласно решения за разпределение на финансов резултат.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуба от минали години.

През 2019 г. в следствие на прехода от Национални счетоводни стандарти към Международни стандарти, отразяването на първоначалния ефект на МСФО 9 във финансовите отчети на Дружеството е станало за сметка на друг елемент от собствения капитал- непокрита загуба от минали години.

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

През 2019 г. и 2020 г. не са разпределяни и/или изплащани дивиденди на акционерите на Дружеството.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. Дружеството не отчита такива задължения към персонала. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при

пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Ръководството на Дружеството оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взема предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход и не се рекласифицират последващо в печалбата или загубата.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“. Разходите по трудовия стаж са включени в „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

4.22.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.22.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.22.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

4.22.4. Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Дружеството не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

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

4.23.1. Обезценка на нефинансови активи

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

стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи, вземайки предвид негативните последици от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19.

4.23.2. Ползен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2020 г. и 219 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

4.23.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 85 хил. лв. се влияе от приключване строителството на жилищната сграда, за която Дружеството е сключило договор за продажба на отстъпено право на строеж.

4.23.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.23.5. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценка на задължението за изплащане на дефинирани доходи на стойност 19 хил. лв. (2019 г.: 15 хил. лв.) се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Дружеството бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува по отношение на актюерските допускания, която може да варира и да окаже значителен ефект върху стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи и свързаните с тях разходи.

4.23.6. Оценка по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. Пояснение 36).

5. Отчитане по сегменти

Както е описано в пояснение 4.5 Отчитане по сегменти, ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Дружеството като оперативни сегменти:

- управление на инвестиционни имоти- отдаване под наем на различни административни и търговски площи;
- тържищна дейност- такси, събирани във връзка с предлаганата услуга по организиране на тържищна дейност;
- финансова дейност- предоставени заеми и инвестиции в борсови капиталови инструменти;
- и други.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Ръководител, вземащ главните оперативни решения за дружеството е изпълнителният му директор, и той следи за изпълнението на тези оперативни сегменти, както и взема решение относно разпределението на ресурси за тях. Ефективността на сегментите се наблюдава, като се коригират резултатите от оперативните резултати на сегментите.

В допълнение, по-малки оперативни сегменти, които не преминават количествените прагове, са обединени по-долу в сегмент „Други“. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Инвестиционни имоти	Тържищна дейност	Финансова дейност	Други	Общо
	2020	2020	2020	2020	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:					
- външни клиенти	2 424	472	458	178	3 532
Приходи на сегмента	2 424	472	458	178	3 532
Разходи за материали	-	(13)	-	(19)	(32)
Разходи за външни услуги	(51)	(603)	-	(67)	(721)
Амортизация на нефинансови активи	(125)	(8)	-	(33)	(166)
Други разходи	(47)	-	-	(5)	(52)
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	1 851	(173)	461	419	2 558
Активи на сегмента	1 803	77	18 932	6 208	27 020
Пасиви на сегмента	499	9		94	602

	Инвестиционни имоти	Тържищна дейност	Финансова дейност	Други	Общо
	2019	2019	2019	2019	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи:					
- външни клиенти	2 092	446	458	127	3 123
Приходи на сегмента	2 092	446	458	127	3 123
Разходи за материали	-	(6)	-	(20)	(26)
Разходи за външни услуги	(49)	(540)	-	(59)	(648)
Амортизация на нефинансови активи	(128)	(6)	-	(34)	(168)
Други разходи	(47)	-	-	(9)	(56)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 868	(106)	458	5	2 225
Активи на сегмента	1 378	84	18 244	5 998	25 704
Пасиви на сегмента	502	6	-	134	642

Приходите на Дружеството от външни клиенти, както и нетекущите активи (без инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 15 хил. лв. (2019 г.: 15 хил. лв.); отсрочените данъчни активи в размер на 256 хил. лв. (2019 г.: 215 хил. лв.) , вземания и задължения във връзка с данък върху дохода; дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала на 46 хил. лв. (2019 г.: 40 хил. лв.)) са разпределени в една географска област, където се намира седалището на Дружеството.

През 2020 г. 307 хил. лв. или 67 % от приходите на Дружеството зависят от един клиент в сегмента Финансова дейност (2019 г.: 409 хил. лв. или 89 %).

През представените отчетни периоди неразпределените оперативни разходи се състоят главно от разходи за персонала и разходи за очаквани кредитни загуби и обезценка на финансови активи.

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини, съоръжения и оборудване, транспортни средства и стопански инвентар. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини, съоръжения и оборудване хил. лв.	Компютри хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2020 г.	174	13	253	122	562
Новопридобити активи	-	1	-	2	3
Отписани активи	(1)	(4)	-	(3)	(8)
Салдо към 31 декември 2020 г.	173	10	253	121	557
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	(90)	(13)	(215)	(97)	(415)
Отписани активи	1	4	-	3	8
Амортизация	(7)	(1)	(18)	(14)	(40)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(96)	(10)	(233)	(108)	(447)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	77	-	20	13	110

	Машини, съоръжения и оборудване хил. лв.	Компютри хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2019 г.	174	13	253	128	568
Новопридобити активи	-	-	-	1	1
Отписани активи	-	-	-	(7)	(7)
Салдо към 31 декември 2019 г.	174	13	253	122	562
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019 г.	(84)	(13)	(196)	(89)	(382)
Отписани активи	-	-	-	7	7
Амортизация	(6)	-	(19)	(15)	(40)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(90)	(13)	(215)	(97)	(415)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	84	-	38	25	147

Всички разходи за амортизация са включени на ред "Разходи за амортизация на нефинансови активи". Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи, което следва да се реализира през 2021 г.

Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения. Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

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

	Транспортни средства хил. лв.	Общо активи с право на ползване хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	93	93
Салдо към 31 декември 2020 г.	93	93
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(55)	(55)
Амортизация	(18)	(18)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(73)	(73)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	20	20

	Транспортни средства хил. лв.	Общо активи с право на ползване хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-
Ефект от МСФО 16 Лизинг	93	93
Салдо към 31 декември 2019 г.	93	93
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-
Ефект от МСФО 16 Лизинг	(36)	(36)
Амортизация	(19)	(19)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(55)	(55)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	38	38

През годината Дружеството не е договорило отстъпки със своя лизингодател за автомобила, придобит под условията на лизинг, в резултат на въздействие на пандемията Covid-19. Намалението на активите с правно на ползване се дължи на процес по намаляване на остатъчния срок на лизинговите договори.

Задълженията за лизинг, съответстващи на активите с право на ползване, са представени в пояснение 18 Задължения по лизингови договори.

7. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват програмни продукти. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Новопридобити активи, закупени	1	1
Салдо към 31 декември 2020 г.	3	3
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(1)	(1)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1	1

	Програмни продукти хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	1
Новопридобити активи, закупени	1	1
Салдо към 31 декември 2019 г.	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	1	1

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2020 г. или 2019 г.

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

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020	2019	2019
			хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Ин Комерс“ ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	5	100	5	100
„Мистрал ЕМ“ ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	5	100	5	100
„Лагуна“ ЕООД	България	Други	5	100	5	100
			<u>15</u>		<u>15</u>	

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по себестойност.

През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества (вж. Пояснение 33).

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, гр. Долен чифлик, гр. Вълчи дол, гр. Дългопол и гр. Бяла, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020 г.	3 504
Новопридобити активи:	
-разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане	372
-чрез покупка	42
- други	29
Прехвърляния към материални запаси	(85)
Отписани активи	(20)
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>3 842</u>
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2020 г.	(2 126)
Отписани активи	18
Амортизация	(125)
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>(2 233)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	<u><u>1 609</u></u>

През 2020 г. Дружеството е учредило вещно право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство. Намеренията на ръководството са след построяването му, имотът да се ползва в дейността на Дружеството за отдаване под наем.

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2019 г.	3 498
Новопридобити активи:	
- други придобивания	6
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>3 504</u>
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2019 г.	(1 998)
Амортизация	(128)
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>(2 126)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	<u>1 378</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 11 041 хил. лв. (2019 г.: 11 048 хил. лв.) и е определена съгласно оценка от 28 януари 2021 г. от лицензиран оценител с Рег. номер 900300005 от 14.12.2009 г. Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията. За повече информация относно справедливата стойност виж пояснение 36.

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 2 052 хил. лв. (2019 г.: 2 092 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи, представляващи разходи за ремонт и поддръжка и местни данъци и такси, в размер на 98 хил. лв. са оповестени на ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“ (2019 г.: 96 хил. лв.), от които 2 хил. лв. (2019 г.: 2 хил. лв.) се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми.

Приходи от наеми	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от наем на складове	1 174	1 194
Приходи от наем на магазини	878	898
	<u>2 052</u>	<u>2 092</u>

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя. Дружеството е договорило отстъпки с лизингополучатели за част от отдадените си под наем административни и търговски площи, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил. лв.
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	
31 декември 2020 г.	1 913	221	209	167	120	402	3 032
31 декември 2019 г.	2 100	193	81	81	81	198	2 734

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2020 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	17	(6)	11
Дългосрочни вземания от свързани лица	(79)	(1)	(80)
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(104)	(30)	(134)
Краткосрочни финансови активи	(17)	(8)	(25)
Преоценка на финансови активи по справедлива стойност	12	10	22
Краткосрочни вземания от свързани лица	(44)	(6)	(50)
Пари и парични еквиваленти	(2)		(2)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<u>(215)</u>	<u>(41)</u>	<u>(256)</u>
Отсрочени данъчни активи	(248)		(283)
Отсрочени данъчни пасиви	33		27
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>(215)</u>		<u>(256)</u>

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	24	(7)	17
Дългосрочни вземания от свързани лица	(77)	(2)	(79)
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	(41)	(63)	(104)
Краткосрочни финансови активи	(13)	(4)	(17)
Преоценка на финансови инструменти по справедлива стойност	11	1	12
Краткосрочни вземания от свързани лица	(26)	(18)	(44)
Пари и парични еквиваленти		(2)	(2)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<u>(120)</u>	<u>(95)</u>	<u>(215)</u>
Отсрочени данъчни активи	(159)		(248)
Отсрочени данъчни пасиви	39		33
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>(120)</u>		<u>(215)</u>

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

11. Материални запаси

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Земя, прехвърлена от инвестиционни имоти с цел последваща продажба	85	-
Материални запаси	85	-

През 2020 г. и 2019 г. не са отчетени материални запаси като разход в печалбата или загубата. През 2020 г. и 2019 г. не е начислявана обезценка на материалните запаси и не е настъпило намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които да са били признати в предходни периоди.

Съгласно сключения Договор за вещно право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство, Дружеството ще прехвърли на строителя съответната на обектите му идеална част от земята.

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

12. Краткосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории краткосрочни финансови активи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	1 259	1 159
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Предоставени заеми	688	688
Лихви по предоставени заеми	175	143
Коректив за очаквани кредитни загуби	(399)	(174)
	464	657
Общо краткосрочни финансови активи	1 723	1 816

12.1. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи по амортизирана стойност, включват предоставени парични заеми. Падежът на горепосочените финансови активи настъпва през 2021 г. Балансовата стойност на финансовите активи по амортизирана стойност са представени, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	863	831
Коректив за очаквани кредитни загуби	(399)	(174)
Балансова стойност	464	657

Предоставените заеми от Дружеството са краткосрочни и следва да се уредят в рамките на следващите 12 месеца. Договореният лихвен процент по заемите е в диапазона от 5% до 6%. Заемите са необезпечени и не са заложен като обезпечение.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията по предоставени заеми може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(174)	(127)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(225)	(55)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	8
Салдо към 31 декември	(399)	(174)

Заемополучателите по предоставени заеми са дружества, опериращи в един от най-засегнатите сектори от разразилата се пандемия от коронавирус Covid- 19 – туризма, и в частност хотелиерството и ресторантьорството. Дружеството е определило очакваната кредитна загуба за всеки един заемополучател на индивидуално ниво за целия срок на съответния финансов актив, вземайки предвид финансовото състояние и представяне на всеки един заемополучател и отчитайки невъзможността да се прогнозира точните негативни икономически ефекти от коронавирус Covid- 19. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 35.2 Кредитен риск.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с краткосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 35.2.

12.2. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	1 259	1 159
Общо	1 259	1 159

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

12.3. Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби бяха признати в печалбата или загубата:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции	100	9

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

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

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

31 декември 2020 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.
Активи		
Борсови капиталови инструменти	123	1 136
Общо	123	1 136

31 декември 2019 г.

Активи		
Борсови капиталови инструменти	1 159	-
Общо	1 1 59	

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 1 и ниво 2, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която се наблюдава на активни пазари. Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени към отчетната дата.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	1 159	1 168
Печалби или загуби от преоценка, признати в:		
Печалбата или загубата	100	9
Продажби	-	(18)
Салдо към 31 декември	1 259	1 159

През годината следните печалби/(загуби) бяха признати в печалбата или загубата:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции	100	9

13. Търговски и други финансови вземания

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	163	172
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(54)	(54)
Търговски вземания, нетно	109	118
Съдебни и присъдени вземания	11	11
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на съдебни и присъдени вземания	(11)	(11)
Вземания по договор за продажба на акции	31	31
Вземания по договори за покупка на вземане и други финансови вземания	1 568	1 568
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания по договори за покупка на вземане и други финансови вземания	(1 047)	(972)
Финансови активи	552	627
Търговски и други финансови вземания	661	745

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За търговските вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Вземанията по договори за покупка на вземане и други финансови вземания са били разгледани за обезценка на индивидуална база, вземайки предвид евентуалните негативните икономически последици, които разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19 би оставила върху всеки един кредитополучател. Начислените очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка през периода в размер на 75 хил. лв. (2019 г.: 972 хил. лв.) са призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за очаквана кредитна загуба и обезценка на финансови активи“.

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(54)	(101)
Отписани суми (несъбираеми)	-	47
Салдо към 31 декември	(54)	(54)

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на другите финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(983)	(313)
Отписани суми (несъбираеми)	-	155
Коректив за очаквани кредитни загуби	(75)	(886)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	61
Салдо към 31 декември	(1 058)	(983)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 35.

14. Предплащания и други активи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Данъчни вземания	2	2
Предплатени разходи	4	6
Други вземания	2	4
Получени аванси	-	2
Други активи, нефинансови	8	14

Другите активи на Дружеството представляват данъчни вземания и предплатени разходи. Тези активи възникват във връзка с основната дейност на Дружеството.

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5 687	4 570
Краткосрочни депозити (в български лева)	496	623
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	6 183	5 193
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(17)	(18)
Пари и парични еквиваленти	6 166	5 175

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е заделило очаквани кредитни загуби в размер на 17 хил. лв. (2019 г.: 18 хил. лв.) във връзка с пари и парични еквиваленти. Очакваните кредитни загуби са признати вследствие на риска, на който Дружеството е изложено към финансовите институции.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 52 709 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2020	2019
	Брой акции/ дялове	Брой акции/ дялове
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	52 709	52709
Брой издадени и напълно платени акции	52 709	52709
Общ брой акции към 31 декември	52 709	52 709

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Елпром АД	28 080	53	28 080	53
Слънце Стара Загора трейд ЕООД	20 045	38	20 045	38
Други юридически лица	3 807	8	3 807	8
Физически лица	777	1	777	1
	52 709	100	52 709	100

16.2. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на нефинансов и активи	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	13	397	25 482	18	25 910
Салдо към 31 декември 2020 г.	13	397	25 482	18	25 910

	Законови резерви	Резерв от преоценка на нефинансо ви активи	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	13	397	24 009	15	24 434
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	-	3	3
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	13	397	24 009	18	24 437
Формиране на резерви	-	-	1 473	-	1 473
Салдо към 31 декември 2019 г.	13	397	25 82	18	25 910

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за заплати	(583)	(524)
Разходи за социални осигуровки,	(66)	(66)
Разходи за провизии при пенсиониране	(5)	(4)
Разходи за персонала	(654)	(594)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекучи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	19	15
Нетекучи пенсионни и други задължения към персонала	19	15
Текущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	-	-
Задължения за заплати	19	16
Задължения за осигуровки	8	9
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	27	25

В резултат на Covid-19 пандемията дружеството не е освобождавало или реструктурирало персонала.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г. Тъй като нито един служител няма право на по-ранно пенсиониране, пенсионните задължения се считат за дългосрочни.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозиран плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	15	15
Разходи за текущ трудов стаж	5	4
Преоценки - актюерски загуби от промени в демографските предположения	(3)	(4)
Преоценки - актюерски печалби от промени във финансовите предположения	2	1
Изплатени доходи		(1)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	19	15
От тях:		
- нефинансирани	19	15

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2020	2019
Дисконтов процент	1 %	1.5 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	1 %	1 %

Ръководството на Дружеството е направило тези предположения с помощта на независим актюерски оценител. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взима предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения. Другите допускания са определени на базата на актуални актюерски предположения и миналия опит на ръководството.

Настоящата стойност на задълженията по планове с дефинирани доходи е оценена по кредитния метод на прогнозираните единици.

Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за текущ трудов стаж	(4)	(4)
Разходи за минал трудов стаж	(1)	-
Общо разходи, признати в печалбата или загубата	(5)	(4)

Разходите за текущ и минал трудов стаж са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Призната статистическа актюерска загуба за годината	(3)	(3)
Актюерски печалби/(загуби) от промени във финансовите предположения	2	-
Общо приходи (разходи), признати в другия всеобхватен доход	(1)	(3)

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите и средната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2020 г.:

	Промени в значимите актюерски предположения			
	2020		2019	
Дисконтов процент	Увеличение с 0.25%	Намаление с 0.25%	Увеличение с 0.25%	Намаление с 0.25%
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Процент на увеличение на заплатите	Увеличение с 1%	Намаление с 1%	Увеличение с 1%	Намаление с 1%
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)	1	(1)

Средна продължителност на живота на мъжете	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Средна продължителност на живота на жените	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Процент за текучество на персонала	Увеличение с 1 %	Намаление с 1 %	Увеличение с 1 %	Намаление с 1 %
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(1)	1	(1)	1

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

18. Задължения по лизингови договори

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	1	18
Задължения по лизингови договори – текуща част	17	16
Задължения по лизингови договори	18	34

Дружеството наема транспортно средство. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 6).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Лизинговият договор, по който Дружеството е страна, съдържа опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг, лизинговото задължение е обезпечено от актива, придобит при условията на лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2020 г. са както следва:

	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2020 г.				
Лизингови плащания	18	1	-	19
Финансови разходи	(1)	-	-	(1)
Нетна настояща стойност	17	1	-	18
31 декември 2019 г.				
Лизингови плащания	17	18	1	36
Финансови разходи	(1)	(1)	-	(2)
Нетна настояща стойност	16	17	1	34

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължения по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. През 2020 г. Дружеството не е извършвало такива плащания.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е поело ангажименти, свързани с бъдещи договори за лизинг, които не са започнали към тази дата.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2020 са 1 хил. лв. (2019: 2 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., е 17 хил. лв. (2019: 17 хил. лв.).

Справедливата стойност на задълженията по лизингови договори се оценява на 18 хил. лв. (2019 г.: 34 хил. лв.), която отразява настоящата им стойност и лихвените проценти по обезпечени банкови заеми при подобни условия.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6.

Дружеството не е договорило отстъпки със своите лизингодатели относно оставащите лизингови плащания, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

19. Търговски и други задължения

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекущи:		
Задължения по депозити за наем	16	11
Финансови пасиви	<u>16</u>	<u>11</u>
Нетекущи търговски и други задължения	<u>16</u>	<u>11</u>
Текущи:		
Търговски задължения	42	64
Задължения по депозити за наем	340	345
Финансови пасиви	<u>382</u>	<u>409</u>
Данъчни задължения	32	36
Получени аванси и предплатени приходи	143	146
Други задължения	2	-
Нефинансови пасиви	<u>177</u>	<u>182</u>
Текущи търговски и други задължения	<u>559</u>	<u>591</u>

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

20. Приходи от тържищна дейност

Дружеството представя приходи от предоставянето на услуги по организиране на тържищна дейност с течение на времето в следните основни направления:

	Тържищна такса	Такса охрана	Такса почистване	Такса вход	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2020 г.						
Брутни приходи	21	71	122	256	2	472
Приходи от договори с клиенти	<u>21</u>	<u>71</u>	<u>122</u>	<u>256</u>	<u>2</u>	<u>472</u>

Време на признаване на
прихода
С течение на времето

21	71	122	256	2	472
----	----	-----	-----	---	-----

	Тържищна такса	Такса охрана	Такса почистване	Такса вход	Други	Общо
2019 г.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни приходи	22	70	82	269	3	446
Приходи от договори с клиенти	22	70	82	269	3	446
Време на признаване на прихода						
С течение на времето	22	70	82	269	3	446

Задължения за изпълнение

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Такса вход	256	269
Такса почистване	122	82
Такса охрана	71	70
Тържищна такса	21	22
Други	2	3
	472	446

Всички такси са формирани на база одобрени Вътрешни правила за определяне на такси и глоби в стоково тържище Варна плод АД.

Като следствие на негативното влияние от разразилата се пандемия от коронавирус Covid- 19 и завишените санитарно- хигиенни изисквания с оглед безопасното осъществяване на дейността на територията на тържището е отчетено увеличение в приходите от такса почистване.

21. Други приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Продажба на отстъпено право на строеж	372	-
Такса техническа поддръжка	135	112
Приходи от излишък на активи	29	-
Приходи от застрахователно обезщетение	-	3
Други приходи	14	12
Общо други приходи	550	127

През периода Дружеството е отчетло приход във връзка с продажба на отстъпено право за строеж на стойност 372 хил. лв. (виж пояснение 9).

Част от Другите приходи на дружеството са извън обхвата на МСФО 15 и се признават по силата на други стандарти. Другите приходи, които са в обхвата на МСФО 15 се признават, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
С течение на времето		
Такса техническа поддръжка	134	112
	134	112

22. Разходи за материали

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Материали поддръжка тържище	(13)	(6)
Експлоатация на транспортни средства	(13)	(14)
Офис консумативи	(6)	(6)
Общо разходи за материали	(32)	(26)

23. Разходи за външни услуги

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за охрана	(310)	(277)
Разходи за ремонт и поддръжка	(135)	(118)
Разходи пропускателен режим	(105)	(105)
Разходи за извозване на отпадъци	(114)	(89)
Разходи за одиторски услуги	(17)	(15)
Разходи за застраховки	(8)	(9)
Други разходи за външни услуги	(32)	(35)
Общо разходи за външни услуги	(721)	(648)

В следствие на предприетите мерки за осигуряване на безопасни условия за осъществяване на търговската дейност и намаляване на риска от заразяване с коронавирус Covid-19 на територията на тържището, Дружеството е реализирало повече разходи за ремонт и поддръжка и за извозване на отпадъци в сравнение с предходния период. Като следствие от процеса на непрекъснат мониторинг да няма струпване на хора на едно място и да се спазва дистанция от 1.5-2м. на територията на тържището, е отчетено и завишение в разходите за охрана.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 17 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

24. Други разходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(47)	(47)
Дарение	(2)	(4)
Други	(3)	(5)
Общо други разходи	(52)	(56)

25. Финансови приходи и разходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за лихви по лизингови договори	(1)	(2)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1)	(2)
Нетни разходи за лихви по планове с дефинирани доходи	-	-
Банкови такси и комисионни	(8)	(6)
Загуби от продажба на финансови инструменти, отчитани в печалба и загуба по справедлива стойност	-	(1)
Финансови разходи	(9)	(9)
	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви върху финансови активи по амортизирана стойност	358	449
Общо приходи от лихви по финансови активи	358	449
Финансови приходи	358	449

26. Други финансови позиции

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата по справедлива стойност през печалбата или загубата	100	9
Други финансови позиции	100	9

27. Разходи за данъци върху дохода

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 499	535
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(150)	(54)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	21	39
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(57)	(135)
Текущ разход за данъци върху дохода	(186)	(150)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	41	95
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
Разходи за данъци върху дохода	(145)	(55)

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

28. Доход на акция и дивиденди

28.1. Доход на акция

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

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

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 354 000	480 000
Средно претеглен брой акции	52 709	52 709
Основен доход на акция (в лв. за акция)	25.68	9.11

28.2. Дивиденди

През 2020 г. и 2019 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решения за разпределяне и изплащане на дивиденди.

29. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД	Крайна компания майка
ЕЛПРОМ АД	компания майка
СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД	акционер
МИСТРАЛ ЕМ ЕООД	дъщерно дружество
ИН КОМЕРС ЕООД	дъщерно дружество
ЛАГУНА ЕООД	дъщерно дружество
КОРАБНО МАШИНОСТРОЕНЕ АД	дъщерно дружество на дъщерно дружество
Други свързани лица от групата на мажоритарните собственици	

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

29.1. Сделки със собствениците

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви	307	410

29.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставен заем	3	-

29.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Продажба и покупка на финансови активи, приходи от лихви и други		
- приходи от лихви по предоставени заеми	18	12
- продажба на капиталови инструменти	-	17
- покупка на лихвоносни вземания	-	(150)
- покупка на нелихвоносни вземания	-	(730)
Покупки на стоки и услуги		
- покупки на охранителни материали и услуги	(110)	(74)

29.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	261	240
Разходи за социални осигуровки	14	14
Общо краткосрочни възнаграждения	275	254
Общо възнаграждения	275	254

30. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
- собственици	-	15 143
<i>Брутна балансова стойност</i>	-	15 930
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	-	(787)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	15 143
Текущи		
Вземания от:		
- собственици	15 436	-
-дъщерни дружества	3	-
- други свързани лица под общ контрол	1 218	1 285
<i>Брутна балансова стойност</i>	17 984	1 725
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	(1 327)	(440)
Общо текущи вземания от свързани лица	16 657	1 285
Общо вземания от свързани лица	16 657	16 428
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	9	6
Общо текущи задължения към свързани лица	9	6
Общо задължения към свързани лица	9	6

Краткосрочните вземания от свързани лица са формирани както следва:

- предоставени заеми с главница в общ размер от 10 533 хил. лв. (2019 г.: 293 хил. лв.), лихви към тях в размер на 6 187 хил. лв. (2019 г.: 168 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби 1 091 хил. лв. (2019 г.: 266 хил. лв.). Заемите са договорени при лихвени равнища между 3 % и 7 % и краен срок на погасяване 31 декември 2021 г. Краткосрочни предоставени заеми в размер на 10 237 хил. лв. са обезпечени чрез запис на заповед за сума в размер на 120% от размера на всеки един отделен транш. Останалата част от вземанията са необезпечени.
- Вземания по договори за покупка на вземане в общ размер на 1 247 хил. лв. (2019 г.: 1 247 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 234 хил. лв. (2019 г.: 173 хил. лв.);
- Вземания по Договор за покупко - продажба на акции в размер на 17 хил. лв. (2019 г.: 17 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.).

Дългосрочните предоставени заеми в размер на 15 143 хил. лв. към 31 декември 2019 г. са с падеж 31 декември 2021 г. Предоставените заеми са парични заеми, предоставени на мажоритарния акционер на Дружеството и очакваните кредитни загуби се определят на база 12 месечни очаквани кредитни загуби, тъй като се счита, че кредитното качество на финансовия актив не се е влошило, анализирайки финансовите показатели на мажоритарния акционер и вземайки предвид, че индустрията, в която оперира, не е засегната в значителна степен от негативните последици на коронавируса Covid-19.

Дружеството е определило очакваната кредитна загуба за всеки един от останалите заемополучатели на индивидуално ниво за целия срок на съответния финансов актив, вземайки предвид финансовото състояние и представяне на всеки един заемополучател и отчитайки невъзможността да се прогнозира точните негативни икономически ефекти от коронавируса Covid-19. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са в пояснение 35.2 Кредитен риск.

Текущите задължения към други свързани лица в размер на 9 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.) са формирани от задължения във връзка с охранителни услуги.

31. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Задължения по лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020 г.	34	34
Парични потоци:		
Плащания	(17)	(17)
Непарични промени:		
Начисления	1	1
31 декември 2020 г.	18	18

	Задължения по лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019 г.	49	49
Парични потоци:		
Плащания	(17)	(17)
Непарични промени:		
Начисления	2	2
31 декември 2019 г.	34	34

32. Безналични сделки

През 2020 г. Дружеството е осъществило инвестиционни сделки, за които не са използвани пари и парични еквиваленти. Тези сделки представляват прихващания на вземания и задължения по финансова и инвестиционна дейност от различен характер в общ размер на 372 хил. лв. (2019 г.: 1 599 хил. лв като 880 хил. лв. от тази сума са в резултат на сделки със свързани лица.).

33. Условни активи и условни пасиви

През годината не са възникнали условни активи за Дружеството, но е предявен правен иск към Дружеството. Ръководството на Дружеството и правните му консултанти считат, че отправеният иск е неоснователен и че вероятността той да доведе до разход за Дружеството при уреждането му е малка. Гореспоменатият иск не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Дружеството при разрешаването на спора.

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

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Правни иски

Срещу Дружеството няма заведени правни иски.

Данъчни задължения

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Корпоративен данък – до 31 декември 2008 г.;
- ДДС – до 30 юни 2009 г.;
- Данък върху доходите на физическите лица – до 31 декември 2008 г.;
- Социално осигуряване – до 31 декември 2008 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

34. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12.1	464	657
Търговски и други финансови вземания	13	661	745
Вземания от свързани лица	30	16 657	16 428
Пари и парични еквиваленти	15	6 166	5 175
		23 948	23 005
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Борсови капиталови инструменти	12.2	1 259	1 159
Общо финансови активи		25 207	24 164
Финансови пасиви	Пояснение	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по лизингов договор	18	18	34
Търговски и други задължения	19	398	420
Задължения към свързани лица	30	9	6
Общо финансови пасиви		425	460

Вижте пояснение 4.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 12.2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 34. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци с цел посрещане на текущите си задължения и осъществяване на оперативна дейност.

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

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

35.1. Анализ на пазарния риск

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

35.1.1. Валутен риск

С оглед дейността на Варна Плод АД и извършените през годината трансакции, Ръководството счита че Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

Нетният финансов резултат за периода след данъци и стойността на другите компоненти на собствения капитал не се влияят от изменението на валутния курс на лева към еврото, поради въведения Валутен борд в България.

35.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

35.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции в две дружества (вж. Пояснение 12.2).

Публично търгуваните акции са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата за периода.

Предвид сравнително стабилните нива на борсовите индекси на публично търгуемите финансови активи към отчетната дата, Дружеството не очаква да е изложено на съществени ценови рискове.

35.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	23 948	23 005
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	1 259	1 159
Балансова стойност	25 207	24 164

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

Към датата на финансовия отчет няма необезценени финансови актив с изтекъл срок на плащане. Кредитният риск на банките е съобразен с репутацията на банките, с които Дружеството си партнира.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

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

Обезпечението, държано като гаранция, представлява запис на заповед за сума в размер на 120% от размера на всеки един отделен транш на предоставения заем на мажоритарния акционер. Балансовата стойност на обезпечените със запис на заповед финансови активи към 31 декември 2020 г. е в размер на 15 436 хил. лв.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

Към 31 декември 2020 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени кредити	-	863	-	-	863
Търговски вземания	163	-	-	-	163
Вземания по договори за покупка на вземане и други финансови вземания	-	643	381	586	1 610
Вземания от свързани лица	16 241	1 743	-	-	17 984
Пари и парични еквиваленти	6 183	-	-	-	6 183
Очаквани кредитни загуби	(875)	(1 013)	(381)	(586)	(2 855)
	21 712	2 236	-	-	23 948

Към 31 декември 2019 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени заеми	-	831	-	-	831
Търговски вземания	172	-	-	-	172
Вземания по договори за покупка на вземане и други финансови вземания	-	643	381	586	1 610
Вземания от свързани лица	15 947	1 708	-	-	17 655
Пари и парични еквиваленти	5 193	-	-	-	5 193
Очаквани кредитни загуби	(860)	(629)	(381)	(586)	(2 456)
	20 452	2 553	-	-	23 005

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтеклите дни.

Очакваните нива на загуби се основават на профила на постъпленията от продажби през последните 36 месеца преди 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., както и на съответните исторически кредитни загуби през този период. Историческите проценти се коригират, за да отразят текущите и перспективни макроикономически фактори, влияещи върху способността на клиента да уреди непогасената сума. Въпреки това предвид краткия период, изложен на кредитен риск, въздействието на тези макроикономически фактори не се счита за значително през отчетния период.

Крайното салдо на очакваните кредитни загуби във връзка с финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност към 31 декември 2020 г. се равнява с началното салдо на очакваните кредитни загуби за същите финансови активи, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	(2 456)	(1 571)
Начислени през периода	(400)	(1 148)
Възстановени през периода	1	61
Отписани през периода	-	202
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 декември	(2 855)	(2 456)

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на 180 дни от датата на фактурата и невъзможност на Дружеството да договори алтернативно споразумение за плащане, наред с други, се считат за индикатори за липса на разумно очакване за възстановяване.

35.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансовите 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 наличните такива, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали паричните средства на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по лизингови договори	9	8	1	xxx
Търговски и други задължения	42	340	16	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
Общо	60	348	17	-

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по лизингови договори	8	9	19	-
Търговски и други задължения	64	345	11	-
Задължения към свързани лица	6	-	-	-
Общо	78	354	30	-

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. Годишните лихвени плащания са в размер на 1 хил. лв. (2019 г.: 2 хил. лв.).

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

36. Оценяване по справедлива стойност

Земя (Ниво 3)

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.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството 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 е оценена, като е използван приходни метод, според който очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход от скорошни сделки с подобни имоти. Когато актуалният размер на наема се различава съществено от очаквания, последният съответно се коригира. При преценката за очакваните постъпления от наем се взимат предвид настоящата част от сградата, отдадена под наем, бъдещата част, която няма да бъде заета, условията по настоящи и бъдещи договори за лизинг през оставащия полезен живот на сградата.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, неотдадената под наем част от сградата и дисконтовият процент. 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 трите предположения.

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на привлечения капитал, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	26 624	25 270
Общо пасиви	684	682
- Пари и парични еквиваленти	(6 166)	(5 175)
Нетен дълг	(5 482)	(4 493)
Съотношение на капитал към нетен дълг	1: (0.206)	1: (0.178)

Изменението на съотношението през 2020 г. се дължи главно на увеличението на парите и паричните еквиваленти, увеличаване на привлечените средства и реализирания финансов резултат отразен в капитала на Дружеството.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

38. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване/одобрение за публикуване, с изключение на посочените, по-долу.

През март 2021 г. Дружеството е отпуснало заем на свое дъщерно предприятие за срок от една година в размер на 200 хил. лв.

На 26 януари 2021 г., на извънредно правителствено заседание и във връзка с продължаващата световната пандемия от Covid-19, Министерският съвет със свое решение № 72, удължи срока на извънредната епидемична обстановка до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Варна плод АД, в качеството си на публично дружество, ще разкрива възможно най – бързо всяка значима информация, отнасяща се до въздействието на Covid-19 върху основните показатели като ще предоставя данни за финансовите резултати от своята търговска дейност.

39. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 15 март 2021 г.