

Пояснения към годишен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на "Загора Фининвест" АД включва дружеството - майка и едно дъщерното дружество.

Дружеството – майка е акционерно дружество Загора Фининвест. То е регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адреса на управление на Дружеството - майка е в гр. София, кв. Дианабад, ул. Апостол Карамитев № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1.

До 06.02.2014г Дружеството - майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г се преустановява производствената дейност на дружеството-майка и на основание чл.328,ал.1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г е променена и икономическата дейност на Дружеството-майка: реконструкция, модернизация, покупко- продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както следва: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт .

Дружеството - майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове.

На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- o Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите
- o Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- o Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството-майка се представява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е "Астра Форс" ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл.27, вх. В, ет.5, ап.42. „Астра Форс“ ЕООД притежава 7 375 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, които се равняват на 80,70% от общия брой акции.

Дъщерното дружество – "СИИ Имоти" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“СИИ Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

„СИИ Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

о Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

о Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите

о Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. “СИИ Имоти” АДСИЦ се представява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2019 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 55,81 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. акции. През 2019 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

Ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на дружествата от нея да продължат да функционират като действащи предприятия. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

Ръководството на Групата не възнамерява да ликвидира никое от дружествата, нито да преустановява дейността им, освен ако на практика няма друга алтернатива.

Средно- списъчният брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 служителя – ключов управленски персонал.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2019 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които нямат съществен ефект върху

консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

Към датата на съставяне на този консолидиран финансов отчет са издадени, но не са още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2019 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и консолидираните финансови отчети на Групата за следващи периоди:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2019 г. и за 2018 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидирания финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружествата от групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която те са регистрирани. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на консолидирания финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания финансов отчет на Групата също е българският лев.

4.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружествата от групата могат да бъдат изложени на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

4.5. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерното предприятие към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена 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. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.6. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, постите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата

стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.7. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третираат като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на консолидирания отчет за финансовото състояние

4.8.1. 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.

Модел на справедливата стойност

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба /(Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти”.

4.8.2. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне и изменението на репутацията е представено в пояснение 5.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста на обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождение) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5.2).

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.

4.8.3. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка.

4.8.4. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнескомбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

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

4.8.5. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, му се изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружествата от Групата над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.8.6. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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

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

Групата признава като задължение по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, тя признава в консолидирания отчет 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.

4.8.7. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за песия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.8.8. Оперативни разходи

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

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.

4.8.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2019 г. дружествата от Групата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2018 г. той също е бил 10 %. За 2020 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Групата прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Тъй като дъщерното дружество СИИ Имоти е дружество със специална инвестиционна цел, частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него, не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

Съгласно действащото данъчно законодателство за периода Групата отчита данъчна печалба.

4.10. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружествата от Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период не е взето решение за разпределение на дивидент.

4.11. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и средно-претегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството- майка.

4.12. Финансови инструменти

4.12.9. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато някое от дружествата от Групата 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.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с покупко-продажба и промяна в справедливата стойност на финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Печалба/ (Загуба) от основна дейност“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти 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:

- Групата 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. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

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. Групата 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 инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита 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.

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, 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 Групата не е определила 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, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.7. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и облигационни заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба от финансова дейност“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в Консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.13.8. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

4.15. 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 Групата 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 гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за

преструктуриране 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 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 Групата е сигурна, 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.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 25.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. 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

4.16.2. 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 Групата.

4.17. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

4.17.1. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружествата от Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

4.17.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на 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 желасци страни в края на отчетния период (вж. пояснение 28).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019 Участи е %	2018 Участие %
СИИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	55,81	55,81

5.2. Репутация

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

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
СИИ имоти АДСИЦ	50	50
Репутация	50	50

Възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци, е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба.

6. Печалба от основна дейност

	2019 г. ХИА. ЛВ.	2018 г. ХИА. ЛВ.
Печалба от продажба на ФА	183	1 850
Загуби от продажба на ФА	(2)	(694)
Печалба/ Загуба от преоценка на финансови инструменти	415	1 337
Печалба от основна дейност	596	2 493

7. Печалба от финансова дейност

	2019 г. ХИА. ЛВ.	2018 г. ХИА. ЛВ.
Приходи от лихви	4 143	3 859
Разходи за лихви	(3 654)	(2 340)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(159)	(399)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	268	196
Приходи от дивиденди	1	7
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(13)	(17)
Печалба от финансова дейност	586	1 306

8. Друг всеобхватен доход

През периода дружествата от Групата нямат реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

9. Разходи за външни услуги

	2019 г. ХИА. ЛВ.	2018 г. ХИА. ЛВ.
Застраховки	(171)	(112)
Счетоводно обслужване и одит	(73)	(40)
Такса банка довереник	(62)	(23)
Професионални услуги	(50)	-
Сделки с ЦК	(15)	(43)
Такса пласиране	(12)	-
Такса ЦД и Сервиз Фин. Пазари	(7)	(5)
Такса БФБ и КФН	(6)	(4)
Консултантски услуги	-	(75)
Други	(12)	(11)
ОБЩО	(408)	(313)

10. Разходи за персонал

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(95)	(96)
Разходи за осигурителни вноски	(22)	(21)
ОБЩО	(117)	(117)

11. Други разходи, нетно

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	(36)	(32)
Данък върху застрахователна премия	-	(12)
ОБЩО	(36)	(44)

12. Доход на една акция

	2019 г.	2018 г.
Финансов резултат, нетно от данъци с лева	816 956,66	3 454 315,39
Брой акции	9 139	9 139
Доход на една акция	89.39	377.98

13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството- майка се намират в с. Рогош, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на дъщерното дружество се намират в гр. София, община Столична, обл. София. Инвестиционните имоти на Групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 28.1. Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	3 367	4 466	7 833
Салдо към 31 декември 2018 г.	3 367	4 466	7 833
Преоценки/(обезценки)			
Увеличение на справедливата стойност през периода	445	-	445
Намаление на справедливата стойност през периода	-	(25)	(25)
Други изменения през периода	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2018 г.	445	(26)	419
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	3 812	4 440	8 252
	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	3 812	4 440	8 252
Салдо към 31 декември 2019 г.	3 812	4 440	8 252
Преоценки/обезценки			
Увеличение на справедливата стойност през периода	400	64	464
Други изменения	-	1	1
Салдо към 31 декември 2019 г.	400	65	465
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	4 212	4 505	8 717

Част от инвестиционни имоти на стойност 7 091 хил. лв. са заложиени като обезпечение по заеми (2018 г.: 6 994 хил. лв.). За 2019 г. и 2018 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи.

14. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотирувани дългови инструменти	-	26
Борсови капиталови инструменти	19 242	18 448
Некотирувани капиталови инструменти	1 086	27
	20 328	18 501

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”.

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Инвестиции в акции и дялове	491	7 607
Акции, заложен по репо сделки	19 837	10 894
ОБЩО	20 328	18 501

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 25.

15. Търговски и други вземания

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Нетекущи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	440	513
	440	513
Текущи:		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	5 539	4 008
Лихви по вземания от клиенти по продажби на ФА	790	-
Очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти	(63)	(40)
Вземания по договори за цесии	3 402	7 003
Лихви по договори за цесия	855	-
Очаквани кредитни загуби на вземания по договори за цесии	(43)	(222)
Аванси	11 621	18 031
Обезценка на аванси	(117)	(187)
Вземания по репо сделки	8 267	6 823
Лихви по Репо сделки	803	483
Заеми	4 879	3 137
Лихви по заеми	209	319
Очаквани кредитни загуби на заеми и лихви по заеми	(102)	(63)
Вземания по прекратени предварителни договори	7 835	-
Очаквани кредитни загуби на прекратени договори	(78)	-
Данъчни вземания	13	13
Текуща част на застрахователна премия	73	73
Други вземания	9	7
ОБЩО	43 892	39 385

Значимите предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 28.12.2020 г.. Предоставения от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумение за начисление на еднократна неустойка върху предоставения аванс в размер на 450 хил. лв.

Предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им Предоставената от Дружеството сума по предварителния договор е в размер на 2 120 хил. лв.

Вземанията по прекратени предварителни договори към 31.12.2019 г. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и лихви както следва:

Вземане в размер на 6 699 хил. лв., представляващо остатък от преведен аванс в размер на 6 277 хил. лв. и неустойка за неизпълнение в размер на 422 хил. лв. по прекратен предварителен договор за покупко –

продажба на недвижим имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м.

През текущия период Сумата на дължимата неустойка е в размер на 422 хил. лв. Предварителния договор е прекратен на 29.12.2019 г.

Вземане в размер на 1 137 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г., като, се очаква възстановяване на преведените средства в обозримо бъдеще.

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 Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 159 хил. лв. (2018 г.: 399 лв.) е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

	2019	2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	(512)	(305)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(159)	(387)
Възстановяване на загуба от обезценка	268	180
Салдо към 31 декември	(403)	(512)

16. Парични средства

	2019	2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в лева	1 604	2 917
ОБЩО	1 604	2 917

Дружествата от Групата са извършили оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във Консолидираните финансови отчети на Групата.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството-майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Към 31 декември 2019 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834,00 лева, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък на основните акционери в капитала на Дружеството - майка е представен както следва:

	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %
Алфа Асетс ЕООД	7 375	80.7	7 375	80.7
Физически лица	1 764	19.3	1 764	19.3
	9 139	100	9 139	100

17.2. Резерви

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
ОБЩО	87	87

18. Заеми

	Пояснение	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	18.1	1 874	2 618
Облигационен заем	18.2	35 157	38 091
		37 031	40 709
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	18.1	744	744
Облигационен заем	18.2	3 230	1 763
		3 974	2 507
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции		10	61
Репо сделки	18.3	24 094	16 837
Лихви по репо сделки	18.3	396	287
		24 500	17 185
Общо заеми		65 505	60 401

18.1. Банкови заеми

През 2016 г. Дружеството- майка е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.06.2023 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ. Марица, с. Рогош.

Падежите по банкови заеми са следните:

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	744	744
над 1 години	1 874	2 618
Общо	2 618	3 362

18.2. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството- майка издава облигации с ISIN код BG2100006175 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 EUR/бр. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) EUR или легова равностойност 19 558 300,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 29.03.2025 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено плащане следва да бъде направено на 29.03.2025 г. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на Дружеството- майка са допуснати до търговия на Българска фондова борса.

През предходния период дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, представлявано от СД е взело решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв.(двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 18.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 18.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната.

Записани са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 18.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 16.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 16.07.2026 г.

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	3 230	1 763
- Главница	2 934	1 467
- Лихви	296	296
над 1 година	35 157	38 091
Общо	38 387	39 854

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

18.3. РЕПО сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между

6,0% и 6,6%.

18.4. Пасиви възникващи от финансовата дейност на Групата

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

	2018 г.	Парични изменения	Други изменения*	2019 г.
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Банков заем	3 362	(900)	156	2 618
Облигационен заем	39 854	(3 423)	1 956	38 387
Други заеми	61	(1 097)	1 046	10
РЕПО сделки	17 124	5 877	1 489	24 490
Общо	60 401	457	4 647	65 505

* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

19. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирани в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Признагите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2019	Признати в печалбата или загубата	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преоценка на финансови активи	293	143	436
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(159)	(93)	(252)
Преоценка на инвестиционни имоти	180	9	189
Обезценка на вземания към 01.01.2019 г.	(34)	12	(22)
Данъчна загуба за приспадане	-	(9)	(9)
	<u>280</u>	<u>62</u>	<u>342</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(213)		(283)
Отсрочени данъчни пасиви	493		625
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	<u>280</u>		<u>342</u>

Признагите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2017	Ефект от промяна в счетоводна политика	1.1.2018	Признати в печалбата или загубата	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преоценка на финансови активи	160	-	160	133	293
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(18)	-	(18)	(141)	(159)
Преоценка на инвестиционни имоти	175	-	175	5	180
Обезценка на вземания към 01.01.2018 г.	-	(32)	(32)	-	(32)
Обратно проявление на обезценка на вземания към 31.12.2018 г.	-	-	-	20	20
Обезценка на вземания към 31.12.2018 г.	-	-	-	(22)	(22)
	<u>317</u>	<u>(32)</u>	<u>285</u>	<u>(5)</u>	<u>280</u>
Признати като:					
Отсрочени данъчни активи	(18)		(50)		(213)
Отсрочени данъчни пасиви	335		335		493
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	<u>317</u>		<u>285</u>		<u>280</u>

Активи и пасиви по отсрочени данъци за дъщерното дружество СИИ имоти АДСИЦ не са начислявани, тъй като то е дружество със специална инвестиционна цел, следователно частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

20. Разходи за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	1 085	3 745
Ефект от консолидация	-	(2)
Облагаема печалба	1 085	3 743
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(109)	(374)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(281)	(166)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	398	246
Разход/(приход) за данъци върху дохода (очакван), в т.ч.:	-	(290)
Разход за текущ данък	-	(294)
Разход за отсрочен данък	(62)	4

21. Търговски и други задължения

	Пояснение	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		370	958
Задължения към доставчици		9	4
Аванси		1 080	580
Други текущи задължения	23	230	708
Задължения към персонала	22	6	7
Задължения за данъци върху дохода		-	294
ОБЩО		1 695	2 551

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

22. Задължения към персонал

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Задължения за заплати	2	4
Задължения за осигурителни вноски	4	2
Задължения за данъци върху дохода на ФЛ	-	1
ОБЩО	6	7

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2020 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно

във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период и различни пенсионни плащания.

23. Други текущи задължения

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	109	82
Застраховки	121	626
ОБЩО	230	708

24. Свързани предприятия

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД е мажоритарният собственик – „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Групата отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Сделки със собственици		
Вземания		
Дадени заеми	-	648
Начислени лихви по предоставени заеми	41	-
Обезценка на вземане съгласно МСФО 9	(2)	-
Продадено вземане по договор за цесия	-	(891)
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	-	91
Задбалансово вземане по договор за цесия – признат приход при продажба на вземане по номинал, придобито по договор за цесия	-	565
Сделки с обслужващо дружество		
Задължения		
Изплатени разходи от обслужващото дружество	124	-
Сделки с ключов управленски персонал		
Задължения		
Управленски договори – възнаграждения	73	68
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(77)	(61)

24.2. Разчети със свързани лица

Към 31 декември Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Текущи вземания от :		
- Собственици	691	650
- Обезценка съгл. МСФО	(14)	(12)
Общо вземания от свързани лица	677	638
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	4	8
- Обслужващо дружество	329	205
Общо задължения към свързани лица	333	213

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. Към 31 декември 2019 г., Групата отчита очаквани кредитни загуби за вземанията от свързани лица в общ размер на 14 хил. лв. (2018 г.: 12 хил. лв.) През периода са признати като разход 2 хил. лв. обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

25. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	1 950	-
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	10 218	11 084
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	11 136	6 666

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Търговски и други вземания	43 892	39 385
Вземания от свързани лица	677	638
Финансови инструменти	20 328	18 501
Пари и парични еквиваленти	1 604	2 917
	66 501	61 441

Финансови пасиви	2019 г.	2018 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Получени заеми	65 505	60 401
Търговски и други задължения	1 459	1 542
Други задължения	236	708
Задължения към свързани лица	333	213
	67 533	62 864

Вижте Пояснение 4.12 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 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата от Групата в сътрудничество със Съвета на директорите Дружествата от Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции. Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

27.1. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 г.	2018 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	43 892	39 385
Вземания от свързани лица	677	638
Финансови инструменти	20 328	18 501
Пари и парични еквиваленти	1 604	2 917
Балансова стойност	66 501	61 441

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

27.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят плащанията по

погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заемите в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	1 459	-	-
Заеми	-	24 500	-	-
Други задължения	121	109	-	-
Задължения към свързани лица	4	329	-	-
Задължения по облигационен заем	2 647	2 352	32 394	11 776
Банков заем	438	438	2 336	-
Общо	3 210	29 187	34 730	11 776

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	1 542	-	-
Заеми	-	17 185	-	-
Други задължения	593	416	-	-
Задължения към свързани лица	8	205	-	-
Задължения по облигационен заем	1 237	2 433	32 039	16 860
Банков заем	438	438	3 212	-
Общо	2 276	22 219	35 251	16 860

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 към 29.03.2018 г., към 29.09.2018 г. и към 29.03.2019 г. и към 29.09.2019 г. и главничното плащане към 29.09.2019 г. са погасени.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружествата от Групата отчитат 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.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания 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:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

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

31 декември 2019 г.	Ниво 1 хиЛ. лв.	Ниво 2 хиЛ. лв.	Ниво 3 хиЛ. лв.	Общо хиЛ. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	1 626	7 091	8 717
Краткосрочни финансови активи	20 316	-	12	20 328
31 декември 2018 г.	Ниво 1 хиЛ. лв.	Ниво 2 хиЛ. лв.	Ниво 3 хиЛ. лв.	Общо хиЛ. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	1 258	6 994	8 252
Краткосрочни финансови активи	18 448	26	27	18 501

Определяне на справедливата стойност

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

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи, до които Дружеството има достъп към 31 декември.

Земя и сгради (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти. За целите на оценката се вземат за база предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект като площ, местоположение, предназначение, градоустройствени показатели. През 2019 г. корекцията за тези фактори е между -1% и -20%.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя и сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата на Ниво 3 е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2019 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните два метода: метод на сравнителната стойност и метод на приходната стойност, са взети под влияние 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекция с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.80 до 0.96 и отразяват корекции за различията на сравнителните имоти относно параметри като площ, местонахождение, ситуационна съпоставимост, съпоставимост на екологични условия и други. Ключови ненаблюдаеми данни за метод на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от наем и коефициент на капитализация.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител.

Началното салдо на финансовите и нефинансовите активи на ниво 2 и ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	898	9 973
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
Придобиване на финансови активи	1 913	3 086
Продажба на финансови активи	(1 887)	(6 098)
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	360	60
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 284	7 021
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
Придобиване на финансови активи	-	64
Продажба на финансови активи	(26)	(79)
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	368	97
Салдо към 31 декември 2019 г.	1 626	7 103

29. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата от Групата да продължат да съществуват като действащи предприятия; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди съотношението на Групата е както следва:

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

	2019	2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	7 300	6 484
Капитал	7 300	6 484
Заеми	67 533	63 165
- Пари и парични еквиваленти	(1 604)	(2 917)
Нетен дълг	65 929	60 248
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	73 229	66 732
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	90%	90%

Коефициентът на задлъжнялост през 2019 г. е идентичен с коефициента през 2018 г. Увеличението на нетния дълг е спомогнало за реализиране на положителен финансов резултат, който да увеличи стойността на капитал.

30. Събития след края на отчетния период

Основния процес, който Групата проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на световната и местна икономики в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19.

Въведеното на 13 март 2020 г. извънредно положение в България и наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Пазарната конюнктура е нестабилна; мерките на държавната власт са динамични, спрямо бързо променящата се обстановка; чувствителността на агентите, опериращи на капиталовите пазари се е повишила – всичко това обуславя динамиката в мерките, които Групата предприема с цел защита на правата на своите акционери и облигационери.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Групата. Ръководството е фокусирало усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на Групата счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през 2020 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на публикуването му.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 20.07.2020 г.