

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Холдинг Нов Век“ АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; реструктуриране и управление на дъщерните дружества от портфейла, учредяване на нови дъщерни дружества, инвестиране в капитала и финансиране на дружества, в които участва. Предмета на дейност също така включва производствена и търговска дейност и всяка друга дейност, незабранена със закон, включително дейности, представляващи правопримество на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливане в дружеството: Хиберния Витела ЕАД, Ловико Истейтс ЕООД, Инванс ЕООД, Винпром-Шато Анда АД.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Софийски градски съд по фирмено дело 13327/1996 г. и вписано в Търговския регистър с ЕИК 121643011. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София бул. Джеймс Баучер №51 ет.4 ап.407.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

Холдинг Нов Век АД се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съвета на директорите е в следния състав:

1. Даниела Лозанова Николова – председател на СД;
2. Михаил Стелянов Михайлов
3. Радка Димитрова Йотова - Крумова

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Михаил Михайлов.

Броят на персонала към 31 декември 2020 г. е 10 човека.

Допълнителна информация за основните акционери е представена в пояснение 14.1 Акционерен капитал.

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов 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.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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“.

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството 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, въпреки събитията, свързани с COVID 19. В началото на 2020 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

Кризата, породена от глобалната пандемия, рязко промени динамиката на икономическата активност в българската икономика през месец март 2020 г. Началото на пандемията почти незабавно доведе до съкращаване на работни места и увеличаване на безработицата. Макар, че почти незабавно след обявяване на извънредното положение бе приета мярка за субсидиране на заетостта. Вземанията на търговските банки от нефинансовите предприятия постепенно забавиха своя ръст на годишна основа.

Високото ниво на неизвестност относно бъдещото развитие на пандемията, както и ефективността на различните алтернативни мерки за ограничаването на неблагоприятните здравни последици от нея, поставиха стопанските субекти в страната в среда на изключителна несигурност. Редица международни и български институции в последните месеци публикуваха предвижданията си за проявленията и дълбочината на кризата, както и за модела и скоростта на очакваното възстановяване.

Общото в прогнозите е, че те очертават дълбок, но краткотраен спад на икономическата активност, последван от относително бърз растеж. В основата на прогнозите е допускането, че няма да има влошаване на здравните измерения на кризата, което ще е предпоставка да не се въвеждат нови строги ограничения в обществения живот, икономиката и пътуванията.

Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството, не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността си. Въпреки това, Ръководството на Дружеството счита, че въздействието му ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството, в резултат на намалената платежоспособност на населението.

3. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 01 януари 2020 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - 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. Рамка 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 за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

3.1. 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. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- 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
- 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
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- 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
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този 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 финансовия 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 индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да 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:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През текущия период не е извършена рекласификация на позиции в сравнителната информация.

4.3. Инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни 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 неговото 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 му да получи дивидента.

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по справедлива стойност.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му 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.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба и от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснения 21, 23, 24, 25.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Приходът от продажбата на стоки се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

4.5.2. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от 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.

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

4.5.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5.4. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятия 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.

4.6. 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“.

4.7. 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.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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

4.9. Машини и други дълготрайни активи

Машините и другите дълготрайни активи (плодоносните растения) се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и плодоносните растения 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, съоръжения и плодоносни растения, 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 машините и плодоносните растения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машините и плодоносни растения, придобити при условията на финансов лизинг, 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 машините и плодоносните растения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютри 2 години
- Плодоносни растения 15 години

Печалбата или загубата от продажбата на машини и плодоносни растения 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/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините, съоръженията и плодоносните растения на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Тестове за обезценка на машини и други дълготрайни активи

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.

4.11. Инвестиционни имоти

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

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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят 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 „Приходи от оперативна дейност”.

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.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се признават, както е описано в пояснение 4.5

4.12. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.12.1. 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 изгъланено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.12.2. 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;
- 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 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.

4.12.3. 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:

- 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 парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- **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. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

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.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.12.4. Обезценка на финансовите активи

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

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)**

Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“ кредити) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък **(фаза 2)**

Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират кредити с просрочие повече от 30 дни.

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират кредити в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни.

На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни кредити при просрочие над 180 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. 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 вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените заеми включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „редовни кредити“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Необслужвани кредити“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Кредити в неизпълнение“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца

ECL-12m = PD x LGD x EAD x D12m, където

PD – вероятност от неизпълнение

LGD – загуба при неизпълнение

EAD – експозиция при неизпълнение

Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема

$$\text{ECL-LT} = \sum_{t=1}^{LT} \text{PD}_t \times \text{LGD}_t \times \text{EAD}_t \times \text{Dt}$$

Вероятността от неизпълнение е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.

Загубата при неизпълнение се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

Експозиция при неизпълнение е общата стойност, на която е изложено Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като сročни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

Всички заеми на Дружеството са класифицирани като финансови активи във Фаза 1 и са обезпечени през 2020 г. при горепосочените изходни параметри.

Търговски и други 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.

От извършения анализ на събираемостта на вземанията по времеви елементи, се установи че дружеството няма в исторически план загуби от неизпълнение, се приема, че опростеният подход е неприложим. Предвид посоченото, както и предвид характера на вземанията, Дружеството прилага **модела за „очакваните кредитни загуби“**. Вземанията са класифицирани като такива във фаза 1 и се прилагат съответните % посочени по-горе – 45% за загуба при неизпълнение и 5% вероятност от неизпълнение.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Тъй като повечето от тези инструменти имат добър кредитен рейтинг, вероятността от неизпълнение се очаква да бъде ниска. Въпреки това към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент / кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

4.12.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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, 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 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.

4.13. Материални запаси

Материалните запаси включват материали. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. 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 първа входяща – първа изходяща.

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

Към 31.12.2020 г. (31.12.2019 г.) Дружеството няма налични материални запаси.

4.14. 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 4.20.

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 (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

4.16. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват резерви от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби 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.

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

4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми 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. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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 не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19, защото в края на съответния отчетен период няма служители, които биха достигнали пенсионна възраст през следващите 5 години. Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.18 Лизинг

Наети активи

Както е описано в пояснение 2.1, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството е **лизингополучател** по договори за лизинг.

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор 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.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

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 представени на отделен ред, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

4.19. 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 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.

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 Дружеството в пояснение 34.

4.20. 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 4.21.

4.20.1. 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.

4.21. 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.

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.

4.21.1. 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 4.10). 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.

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Измерване на очаквани 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 вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството.

4.21.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва лицензирани оценители при оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. При прилагане на техники за оценяване оценителите използват в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на имотите. Когато липсват приложими пазарни данни, оценителят 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.

5. Други дълготрайни активи

	Лозя ‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020 г.	343
Салдо към 31 декември 2020 г.	343
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2020 г.	(81)
Амортизация	(23)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(104)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	239
	Лозя ‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2019 г.	343
Новопридобити активи, закупени	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	343
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2019 г.	(58)
Амортизация	(23)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(81)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	262

Дружеството няма договорни задължения за придобиване на други дълготрайни активи към 31 декември 2020 г. Дружеството не е заложило плодоносни растения като обезпечение по свои задължения.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

6.1. Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020 участие	2019	2019 участие
			‘000 лв.	%	‘000 лв.	%
Логистичен парк Бургас ЕООД	България	Недвижими имоти	16 289	100	16 289	100
Ловико Сухиндол ЕАД	България	Недвижими имоти	6 900	100	6 900	100
Булгън ЕАД	България	Производство и търговия	12 185	100	12 185	100
Бългериан Грейн ЕООД	България	Производство и търговия	20 000	100	20 000	100
Био – Христ ЕООД	България	Производство и търговия	-	100	650	100
Ловико Лозари ЕАД	България	Производство и търговия	3 920	100	2 970	100
Агро Ловико ЕООД	България	Производство и търговия	5 800	100	-	-
			65 094		58 994	

6.2. Продажба на инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2020 г. Дружеството се е освободило от инвестицията си в Био Христ ЕООД.
Към 31.12.2019 г. Дружеството се е освободило от следните инвестиции в дъщерните дружества - Винпром Хасково ЕАД, Агропласмент 92 В АД, Енергопроект ООО и Капински ЕООД.

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	950	29 454
Балансова стойност	650	23 797
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	300	5 657

През 2019 г. по решение на Съвета на директорите са направени вноски за увеличение на капитала на Бългериан Грейн ЕООД в размер на 5 900 хил., от които с вноски в размер на 2 845 хил.лв. увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията през 2019г. Увеличението на капитала с вноски в размер на 3 055 хил.лв.е вписано в Търговски регистър към Агенцията по вписвания на 10.01.2020 г. През отчетния

период е отчетено увеличение на инвестицията в дъщерното предприятие „Българин Грейн“ ЕООД с 5 900 хил.лв.

Към 31.12.2019г. е отчетено увеличение на инвестицията в дъщерното предприятие Ловико Лозари ЕАД с 1 570 хил.лв. от които 300 хил.лв. представляват вноски направени през 2018г., а 1 270 хил.лв. са внесени през отчетния период – 2019г. Увеличението на капитала на Ловико Лозари ЕАД с вноските направени през 2019 г. е вписано в Търговски регистър към Агенцията по вписвания на 22.01.2020 г. и 06.02.2020 г. Към 31.12.2020 г. е увеличен капитала на дъщерното предприятие Ловико Лозари ЕАД с 950 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. е продадена инвестицията в дъщерното предприятие Био – Христ ЕООД.

Към 31.12.2020 г. е придобита инвестиция в дъщерното дружество Агро Ловико ЕООД.

Дружеството притежава инвестиция в размер на 140 хил.лв. , представляваща 100% от капитала на "Маркели"ЕАД (в несъстоятелност). Инвестицията е класифицирана като финансов актив на разположение за продажба. Същата е обезценена 100%.

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. не са начислени дивиденди.

Към 31.12.2020 г. Дружеството учредило залог на акции (366523 бр. представляващи 100% от участието в капитала на "Ловико лозари"ЕАД) на обща стойност 1 400 хил.лв. като обезпечение по получени банкови заеми на дъщерни дружества.

Към 31.12.2020 г. е налице залог върху търговско предприятие на “Булиън” ЕАД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, както и дълготрайни активи и 11647 бр. безналични акции от капитала на „Агропласмент 92 В“АД, залог на търговско предприятие и недвижими имоти на „Агропласмент 92 В“АД по кредити на двете дъщерни дружества.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества към 31.12.2020 г.

7. Лизинг - Дружеството е лизингополучател по дългосрочен договор с несвързано лице за аренда на земеделска земя, със срок на действие до 2029-2030г.

7.1. Суми, признати в Отчета за финансовото състояние

Право на ползване
на земи по договор
с несвързано лице

Право на ползване на
земи по договор с
несвързано лице

Общо
хил.лв.

	2020 г.	2019 г.	
Салдо на 1 януари отчетна стойност	-	-	-
<i>Ефект от първоначално прилагане на МСФО 16</i>	159	159	159
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември отчетна стойност	159	159	159
Салдо на 1 януари амортизация	(11)	-	-
Начислена амортизация	(10)	(11)	(11)
Отписана амортизация	-	-	-
Салдо на 31 декември амортизация	(21)	(11)	(11)
Балансова стойност на 31 декември	138	148	148

Лизингови задължения	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения по договор за лизинг на „Холдинг Нов Век” АД с несвързано лице	143	156
в т.ч. нетекущи	115	128
в т.ч. текущи	28	28
Общо лизингови задължения	143	156

7.2. Суми, признати в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен Доход

Амортизация на активи с право на ползване	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Земни	10	11

Общият паричен поток за лизинг към 31.12. 2020 г. е в размер на 19 хил. лв.

Бъдещите минимални плащания по договорите за лизинг на Дружеството са представени както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2020 г.	28	94	21	143
Към 31 декември 2019 г.	28	94	34	156

Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени. Приход от сублизинг не се очаква да бъде реализиран, тъй като всички активи, придобити по договори за оперативен лизинг, се използват само от Дружеството. Оперативният лизинг е във връзка с договор за наем на земя от 07.04.2015 е със срок от 15 години. Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем. Договорът за оперативен лизинг не съдържа опция за покупка.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради на територията на общините Павликени, Сухиндол, Севлиево, Свиленград, Бяла Слатина, Червен Бряг, Плевен, Видин, Димово, Кула, Брегово, Котел. Инвестиционните имоти са държани 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:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 910	14 117	23 027
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 422	710	3 132
Салдо към 31 декември 2020 г.	11 332	14 827	26 159
Салдо към 1 януари 2019 г.	8 671	13 817	22 488
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	239	300	539

Отписани през периода	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 910	14 117	23 027

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2020 г. възлиза на 26 159 хил. лв. (2019 г.: 23 027 хил. лв.) и е определена на база на извършени оценки от независими лицензирани оценители.

Към 31.12.2020 г. част от инвестиционните имоти с балансова стойност в размер на 23 620 хил. лв. са заложени по облигационната емисия на дружеството.

Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за оперативна дейност”.

Част от инвестиционните имоти са предоставени като обезпечение по облигационния заем:

- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“ АД находящи се в гр. Долни Дъбник, Плевен;
- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи и сгради, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“ АД находящи се в гр. Павликени;

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2020 г., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от оперативна дейност”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за оперативна дейност”.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2020 г.	2	-	-	2
Към 31 декември 2019 г.	1	-	-	1

9. Дългосрочни финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Капиталови инструменти отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Инвестиции в акции	673	663
	673	663

Балансовата стойност на дългосрочните капиталови инструменти отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, включващи ценни книжа, е представена, както следва:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Нова Индустриална Компания АД	357	356
ЗД Съгласие	279	270
АВС Финанс АД	35	35
Полихарт АД	2	2
Маркели ЕАД (в несъстоятелност)	140	140
Обезценка "Маркели"ЕАД	(140)	(140)
Балансова стойност	673	663

През отчетния период е отчетена промяна в справедливата стойност през друг всеобхватен доход за 10 хил. лв. (2019 г. – 296 хил. лв.)

Представените инвестиции в акции не се търгуват на регулиран пазар и справедливата им стойност се определя от оценка от лицензиран оценител. Дружеството възнамерява да запази процентното си участие в капитала на тези дружества.

Дружеството притежава и 630 000 броя акции от капитала на ЗД "Съгласие", като същите не се водят в Отчета за финансовото състояние. През предходни периоди е подписан Договор за покупко-продажба на същите. Дружеството не очаква икономически изгоди в бъдеще от притежаваните акции. Към 31.12.2020 не е заявено прехвърляне по надлежния за продажба на безналични акции ред. Предстои прехвърлянето да бъде отразено през следващия отчетен период в Централен депозитар. Във връзка с увеличение на капитала на ЗД "Съгласие" през 2019г. Дружеството е придобило 180 000 броя акции.

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2020г. ‘000 лв.	Признати в другия всеобхватен доход ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	Признати в резерв от вливане ‘000 лв.	31 декември 2020г. ‘000 лв.
Нетекущи активи					
Дългосрочни финансови активи	(43)	1	-	-	(42)
Инвестиции	686	-	-	-	686
Инвестиционни имоти	1 222	-	313	-	1 535
Текущи активи					
Търговски и други вземания	(454)	-	36	-	(418)
Финансови активи	252	7	-	-	259
	1 663	8	349	-	2 020
Отсрочени данъчни активи	(497)				(460)
Отсрочени данъчни пасиви	2 160				2 480
Признати като:					
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 663				2 020

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2019г. ‘000 лв.	Признати в другия всеобхватен доход ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	Признати в резерв от вливане ‘000 лв.	31 декември 2019г. ‘000 лв.
Нетекущи активи					
Дългосрочни финансови активи	(73)	30			(43)
Инвестиции	686				686
Инвестиционни имоти	1 142		80		1 222
Текущи активи					
Търговски и други вземания	(409)		(45)		(454)
Финансови активи	235	17			252
	1 581	47	35	-	1 663
Отсрочени данъчни активи	(482)				(497)
Отсрочени данъчни пасиви	2 063				2 160
Признати като:					
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 581				1 663

Дружеството не разполага с достатъчно надеждни прогнози относно наличието на бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне данъчната загуба.

Към 31.12.2019г. данъчната загуба е усвоена.

11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди са класифицирани в следните категории:

	Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	11.1	6	6
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	11.2	5 382	5 312
		5 388	5 318

Към 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г. Дружеството няма заложен като обезпечение краткосрочни финансови активи.

11.1. Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата на стойност 6 хил.лв. (за 2019 г.: 6 хил. лв.)

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба: Холдинг Света София АД	6	6
	6	6

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

11.2. Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Към 31.12.2020 г. финансовите активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с балансова стойност 5 312 хил. лв. представляват инвестиции в акции на дружества, които не се търгуват на регулиран пазар и справедливата им стойност се определя от оценка от лицензиран оценител.

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход: ПОК Съгласие	5 382	5 312
Краткосрочни финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5 382	5 312

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата оценка на независим оценител, определена към датата на финансовия отчет.

Към 31.12.2020 г. е отчетено увеличение на справедливата стойност на краткосрочните финансови активи в размер на 70 хил.лв.

12. Търговски и други вземания

12.1. Търговски и други вземания

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Вземания от договори за цесия	-	4 742
Вземания от клиенти	48	-
Предоставени аванси	1 764	10
Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценки)	(50)	(107)
Търговски вземания нето	<u>1 762</u>	<u>4 645</u>
Предплатени разходи	-	-
Други вземания	-	-
	<u>1 762</u>	<u>4 645</u>

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

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3	3
Краткосрочни депозити (в български лева)	50	271
Пари и парични еквиваленти	<u>53</u>	<u>274</u>

Към 31.12.2020 г. дружеството няма блокирани парични средства

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е разпределен в 5 610 437 на брой обикновени акции с номинална стойност 1 лв. Акциите са платени изцяло. Всички акции са с право на

получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите.

	2020 Брой акции	2019 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	4 100 469	4 100 469
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	5 610 437	5 610 437
В това число изкупени собствени акции	(450)	(450)
	5 609 987	5 609 987

Списъкът на основните акционери на Дружеството е:

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
Холдинг Света София АД	1 406 201	25.07	1 475 901	26.31
Зем Инвест ЕООД	1 219 886	21.74	1 262 986	22.51
Други ЮЛ	2 696 951	48.07	2 583 015	46.04
Физически лица	287 399	5.12	288 535	5.14
	5 610 437	100	5 610 437	100
В това число придобити собствени акции	(450)	-	(450)	-
	5 609 987		5 609 987	

През отчетната 2018 г. (на 04.10.2018 г.) е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4 110 469 (четири милиона сто и десет хиляди четиристотин шестдесет и девет) лева, разпределен в 4 110 469 (четири милиона сто и десет хиляди четиристотин шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 1 лев, на 5 610 469 (пет милиона шестстотин и десет хиляди четиристотин шестдесет и девет) лева разпределен в 5 610 469 броя акции, всяка една с номинална стойност 1 лев. Проспектът за публично предлагане на акции на дружеството е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 83 – Е от 22.01.2019 г. и към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет процедурата е приключила. С Решение № 786 – Е от 13.06.2019 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) е вписан капитал от 5 610 437 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 1 лев.

14.2. Премияен резерв

Към 31 декември 2020 г. Премийният резерв е в размер на 30 375 хил. лв. (2019 г.: 30 375 хил. лв.).

Премийният резерв е формиран както следва:

Във връзка с увеличението на капитала на Холдинг Нов Век АД към датата на преобразуване на Дружеството – 11.11.2014 г., са издадени нови 2 553 260 броя поименни, обикновени, безналични акции, с право на един глас, с право на ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. Всяка една акция. Разликата между цената на придобиване и придобитите нетни активи е в размер на 10 106 хил. лв. И е призната отделно в собствения капитал като премияен резерв, нетно от данъци в размер на 10 106 хил. лв.

Премийният резерв нараства през 2015 г. със 172 хил. лв. и през 2018г. със 172 хил.лв. в резултат на отчетен ефект от отсрочени данъци от вливане за продадени инвестиционни имоти.

Натрупани резерви от емисии на ценни книжа в размер на 3 780 хил. лв. към 31.12.2013 г. На база на взето решение на общо събрание на акционерите в края на 2014 г., част от тях в размер на 2 605 хил. лв. са използвани за покриване на загуби за минали години.

Към 31.12.2019 г. е увеличен капитала на дружеството и разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите в размер на 18 750 хил. лв. е призната отделно в собствения капитал като премияен резерв.

14.3. Други резерви

	Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход '000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 009
Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:	
-промяна в справедливата стойност на финансови активи	73
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 082
	Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход '000 лв.

1 585

Салдо към 1 януари 2019 г.

Финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

-промяна в справедливата стойност на финансови активи 424

- продажба на финансови активи -

Салдо към 31 декември 2019 г. 2 009

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(67)	(146)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(30)
Разходи за персонала	(79)	(176)

15.2.Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Задължения към персонала за работни заплати	4	4
Задължения за осигурителни вноски	2	2
	<u>6</u>	<u>6</u>

Текущата част представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

16. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Неконвертируеми облигации	5 941	5 965	11 735	17 603
Други заеми	-	-	-	-
Общо балансова стойност	5 941	5 965	11 735	17 603

16.1. Нетекущи заеми

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Дългосрочни заеми		
Облигационни заеми (дългосрочна част на главницата)	11 735	17 603
	11 735	17 603

16.2. Текущи заеми

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочна част на дългосрочни заеми		
Облигационни заеми (лихва)	74	98
Облигационни заеми (главница)	5 867	5 867
Краткосрочни заеми		
Други краткосрочни заеми	-	-
	5 941	5 965

Дружеството е получило облигационен заем със срок на емисията до 27.11.2023 г. и следния погасителен план:

Дата на плащане	Лихвен процент	Плащане на лихви хил. евро	Плащане по главницата хил. евро	Остатъчна стойност на главницата хил. евро
27.05.2019	4.5	335	1 500	15 000
27.11.2019	4.5	306	1 500	13 500
27.05.2020	4.5	269	1 500	12 000
27.11.2020	4.5	238	1 500	10 500
27.05.2021	4.5	201	1 500	9 000
27.11.2021	4.5	170	1 500	7 500
27.05.2022	4.5	134	1 500	6 000
27.11.2022	4.5	102	1 500	4 500
27.05.2023	4.5	67	1 500	3 000

27.11.2023	4.5	34	1 500	1 500
			15 000 евро (29 337 хил. лв.)	

По облигационния заем са предоставени следните обезпечения:

- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“ АД находящи се в гр. Долни Дъбник, Плевен;
- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи и сгради, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“ АД находящи се в гр. Павликени;
- Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Винпром Хасково“, находящ се в обл.Хасково; На общото събрание на облигационерите от 27.11.2020 г. се взе решение Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Винпром Хасково“, находящ се в обл.Хасково да бъде свалена.
- Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дъщерното дружество „Ловико Сухиндол“ ЕАД, находящ се в общ. Павликени

17. Търговски и други задължения

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Търговски задължения	-	-
Нетекущи търговски и други задължения	-	-
	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	76	368
Получени аванси	2 300	-
Данъчни задължения	38	-
Задължения за местни данъци и такси	416	268
Други	1	11
Текущи търговски и други задължения	2 831	647

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

18. Задължения за данъци върху дохода

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Задължения за корпоративен данък	-	97
Задължения за данък върху доходите на физически лица	1	1
Текущи задължения за данъци върху дохода	1	98

19. Положителни разлики от операции с финансови инструменти

Положителните разлики от операции с финансови инструменти за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Положителни разлики от продажба на финансови инструменти	-	-
	-	-

20. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Отрицателни разлики от продажба на финансови инструменти, различни от вземания	-	(87)
Отрицателни разлики от продажба на вземания	-	-
	-	(87)

21. Приходи от лихви

Приходи от лихви за представените отчетни периоди включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	334	119
	334	119

22. Разходи за лихви

Разходи за лихви за представените отчетни периоди включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	-	(118)
- облигационен заем	(966)	(1 229)
- получени заеми	(548)	(578)
- лизинг	(6)	(6)
- други	(4)	(4)
	(1 524)	(1 935)

23. Други финансови приходи и разходи

Други финансови приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат обобщени както следва:

Други финансови приходи	2020	2019
-------------------------	------	------

	‘000 лв.	‘000 лв.
Неустойки по вземания от цесии	-	-
	-	-

Други финансови разходи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Банкови такси и комисионни	(1)	(12)
	(1)	(12)

24. Приходи от дивиденди

Към 31.12.2020 г. и през 2019 г. не са разпределяни дивиденди в полза на Дружеството.

25. Приходи от оперативна дейност

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти – положителни разлики	5 035	549
Възстановени загуби от обезценки	430	-
Приходи от отписани задължения	1	-
Приходи от финансиране	14	14
Приходи от наем	2	2
	5 482	565

26. Резултат от продажба на инвестиционни имоти

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от продажба	-	-
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	-	-

27. Разходи за оперативна дейност

Разходите за оперативна дейност на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Отрицателни разлики от преоценки на инвестиционни имоти	(1 903)	(10)
Разходи за външни услуги	(188)	(728)
Разходи за данъци	(151)	(151)
Разходи за персонала	(79)	(175)
Разходи за амортизации	(34)	(34)
<i>В т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване</i>	<i>(11)</i>	<i>(11)</i>
Обезценка на вземания	(71)	(450)
Други разходи	(16)	(37)
	(2 442)	(1 585)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 61 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.

27.1. Разходи за външни услуги

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за консултантски и юридически услуги	(36)	(439)
Разходи за такси	(30)	(155)
Разходи за независим финансов одит	(61)	(72)
Разходи за пазарни оценки	(32)	(36)
Разходи за аренда	-	-
Разходи за счетоводни услуги	(22)	(18)
Разходи за застраховки	(-)	(1)
Други	(7)	(7)
	(188)	(728)

27.2. Разходи за данъци

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	(151)	(151)
Данък при продажба на недвижими имоти	-	-
	(151)	(151)

28. Разходи за данъци върху дохода

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 149	2 722
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	(272)
Данъчен ефект от:		
Приходи, непризнати за данъчни цели	-	232
Разходи, непризнати за данъчни цели	-	(57)
Текущ разход за данък върху дохода	-	(97)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(349)	(35)
Разходи за данъци върху дохода	(349)	(132)

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

29. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като отношение между нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството и средно претегления брой акции.

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 800 000	2 590 000
Средно претеглен брой акции	5 610 437	5 006 355
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.33	0.52

30. Сделки със свързани лица

Свързани лица на Дружеството са собствениците, дъщерни предприятия, ключовият управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

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

Осъществените сделки със свързани лица през разглеждания период са както следва:

30.1. Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица

	31.12.2020 BGN‘000 лв.	31.12.2019 BGN‘000 лв.
Сделки свързани с вземания от свързани лица		
<i>Дъщерни предприятия:</i>		

- Предоставени заеми	1 826	6 281
- Получени плащания за погасяване на предоставени заеми	(839)	(683)
- Получени лихви	(186)	(61)
- Продажба на инвестиция в дъщерно предприятие	(950)	(10 900)
- Увеличение на капитала на дъщерни дружества	950	7 170
- Вноска за увеличение на капитала на дъщерни дружества	-	-

Акционери:

- Предоставени средства за покупка на финансови активи	(8 866)	11 691
- Възстановени средства за покупка на финансови активи	-	(2 830)
- Вземания по договори за цесия	4 753	6 200
- Прихванати вземания по договори за цесия	(3 420)	-
- Получени плащания по договори за цесия	-	(6 200)

Други свързани лица:

- Предоставени заеми	-	-
- Получени плащания за погасяване на предоставени заеми	(17)	(654)
- Получени лихви	(8)	(27)

Сделки, свързани със задължения към свързани предприятия

Дъщерни предприятия

- Получени заеми/депозити	-	1 048
- Погасени заеми/депозити	(4 231)	(1 476)
- Прихванати заеми/депозити	(660)	-
- Платени лихви	(614)	(469)
- Прихванати лихви	(79)	-
- Покупка на инвестиция в дъщерно дружество	5 800	-
- Погасени/прихванати задължения за инвестиция в дъщерно дружество	(5 800)	-
- Договор за заместване в дълг	-	10 596

Приходи от лихви

Дъщерни предприятия	238	79
Акционери	-	5
Други свързани лица	1	7
	239	91

Разходи за лихви

Дъщерни предприятия	(548)	(578)
---------------------	-------	-------

Начислени и получени дивиденди

Дъщерни предприятия		
- Начислени дивиденди	-	-
- Прихванати дивиденди	-	-
- Получени плащания на дивиденди	(30)	-
	(30)	-

30.2. Възнаграждения на ключов управленски персонал

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	18	29
Общо краткосрочни възнаграждения	18	29
Общо възнаграждения	18	29

31. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Дъщерни предприятия:		
Логистичен парк Бургас ЕООД /бивше Голяма Бургаска Мелница ЕООД/	81	78
Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценка) на вземания Логистичен парк Бургас ЕООД /бивше Голяма Бургаска Мелница ЕООД/	(2)	(2)
Ловико Лозари ЕАД – вноска за увеличение на капитала	-	-
Агропласмент 92 В АД - дивидент	-	769
Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценка) на вземания Агропласмент 92 В АД – дивидент	-	(17)
Българиян Грейн ЕООД	2 169	5 600

Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценка) на вземания Българин Грейн ЕООД	(48)	(124)
Маркели ЕАД	4 096	4 096
Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценка) на вземания Маркели ЕАД	(4096)	(4096)

Други свързани лица:

АКС 77 ЕООД	-	37
Обезценка вземания АКС 77 ЕООД	-	(1)

Общо текущи вземания от свързани лица	2 200	6 340
--	--------------	--------------

Акционери:

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД	-	8866
Коректив за очаквани кредитни загуби (обезценка) на вземания ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД	-	(199)

Общо текущи вземания от свързани лица	2 200	15 007
--	--------------	---------------

Вземанията по предоставени заеми към 31.12.2020 г. са както следва:

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| • дата на договора | 02.02.2015 г. |
| • главница | до 1 500 хил.лв. |
| • договорна лихва | 4,3 % |
| • срок на договора | 31.12.2021 г. |
| • начислени лихви за 2020 г. | 3 хил.лв. |
| • неуредени разчети към 31.12.2020 г. | 81 хил.лв. |
| в т.ч. главница | 72 хил.лв. |
| • лихва | 9 хил.лв. |
| • дата на договора | 09.05.2019 г. |
| • главница | до 10 000 хил.лв. |
| • договорна лихва | 4 % |
| • срок на договора | 30.06.2021 г. |
| • начислени лихви за 2020 г. | 235 хил.лв. |
| • неуредени разчети към 31.12.2020 г. | 836 хил.лв. |
| в т.ч. главница | 836 хил.лв. |
| • лихва | - хил. лв. |
| • дата на договора за цесия | 01.11.2020 г. |
| • главница | 1 333 хил.лв. |

• срок на договора	31.12.2021 г.
• начислени лихви за 2020 г.	- ХИЛ.ЛВ.
• неуредени разчети към 31.12.2020 г.	1 333 ХИЛ.ЛВ.
в т.ч. главница	1 333 ХИЛ.ЛВ.
• лихва	- ХИЛ.ЛВ.

Нетекущи

Задължения към:

Дъщерни предприятия:

Логистичен парк Бургас ЕООД /бивше Голяма Бургаска

Мелница ЕООД/

Нетекущи задължения към свързани лица

17 224	17 344
17 224	17 344

Текущи

Задължения към:

Дъщерни предприятия:

Булган ЕАД

Логистичен парк Бургас ЕООД /бивше Голяма Бургаска

Мелница ЕООД/

Текущи задължения към свързани лица

Общо задължения към свързани лица

2 944	7 894
76	42
3 020	7 936
20 244	25 280

Задълженията по получени заеми към 31.12.2020 г. са както следва:

Получени заеми/депозити от дъщерни предприятия:

• дата на договора	03.07.2017 г.
• главница	до 9 000 ХИЛ.ЛВ.
• договорна лихва	4,0 %
• срок на договора	31.12.2021 г.
• начислени лихви за 2020 г.	231 ХИЛ.ЛВ.
• неуредени разчети към 31.12.2020 г.	2 944 ХИЛ.ЛВ.
в т.ч. главница	2 944 ХИЛ.ЛВ.
• лихва	- ХИЛ.ЛВ.

• дата на договора	19.12.2018 г.
• главница	до 7 000 ХИЛ.ЛВ.
• договорна лихва	1,5 %
• срок на договора	19.12.2022 г.
• начислени лихви за 2020 г.	103 ХИЛ.ЛВ.
• неуредени разчети към 31.12.2020 г.	6 699 ХИЛ.ЛВ.
в т.ч. главница	6 677 ХИЛ.ЛВ.
• лихва	22 ХИЛ.ЛВ.

• дата на договора (договор за заместване в дълг)	19.04.2019 г.
• главница	10 596 хил.лв.
• договорна лихва	2 %
• срок на договора	30.04.2024 г.
• начислени лихви за 2020 г.	214 хил.лв.
• неуредени разчети към 31.12.2020 г.	10 601 хил.лв.
в т.ч. главница	10 547 хил.лв.
• лихва	54 хил.лв.

32. Безналични сделки

През 2020 г. Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Към 31.12.2020 г. Дружеството е прихванало свои вземания по договори за цесия със задължения по договори за депозит и заем в размер на 6 539 хил. лв.

33. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми ‘000 лв.	Краткосрочни заеми ‘000 лв.	Лизингово задължение ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
01 януари 2020	17 603	5 965	156	23 724
Придобивания				
Парични потоци:				
Плащания	-	(5 868)	(19)	(5 887)
Постъпления				
Непарични промени:	(5 868)	5 844	6	(18)
31 декември 2020	11 735	5 941	143	17 819

	Дългосрочни заеми ‘000 лв.	Краткосрочни заеми ‘000 лв.	Лизингово задължение ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
01 януари 2019	32 290	8 923	-	41 213
Придобивания			166	166
Парични потоци:				0

Плащания	-	(8 684)	(10)	(8 694)
Постъпления		67		67
Непарични промени:	(14 687)	5 659		(9 028)
31 декември 2019	17 603	5 965	156	23 724

34. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2020 година към дружеството няма заведени съдебни искиове.

Във връзка с отпуснати банкови заеми на дъщерни дружества са предоставени следните обезпечения:

- Залог на 366 523 броя поименни акции от капитала на “Ловико Лозари” ЕАД-дъщерно дружество на “Холдинг Нов Век” АД по кредит овъдрафт, отпуснат на “Ловико Лозари” ЕАД;
- Поръчителство по кредити отпуснати на „Българиян грейп“ЕООД;

Във връзка с получен облигационен заем от „Холдинг Нов век“АД са предоставени следните обезпечения:

- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“АД находящи се в гр. Долни Дъбник, Плевен;
- Договорна ипотека върху недвижими имоти – земи и сгради, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на „Холдинг нов век“АД находящи се в гр. Павликени;
- Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дъщерното дружество „Ловико Сухиндол“ ЕАД, находящ се в общ. Павликени

На общото събрание на облигационерите от 27.11.2020 г. се взе решение Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Винпром Хасково“, находящ се в обл.Хасково да бъде свалена.

35. 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 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Дългосрочни инвестиции в ценни книжа	9	673	663
Краткосрочни инвестиции в ценни книжа	11.2	5 382	5 312
		6 055	5 975
Други краткосрочни финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	11.1.	6	6
		6	6
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	12.1	-	4 635

	Грешка!	-	-
	Източникът		
	на		
	препратката		
	не е		
	намерен.		
Предоставени заеми	31	2 200	15 007
Вземания от свързани лица	13	53	274
Пари и парични еквиваленти		2 253	19 916
		8 314	25 897

Финансови пасиви	Пояснение	2020	2019
		‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	16	17 676	23 568
Търговски и други задължения	17	2 831	647
Задължения към свързани лица	31	20 244	25 280
Задължения по лизингови договори	7.1	143	156
		40 894	49 651

Вижте пояснение 4.12. за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36. 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 35. 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 Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

36.1. 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.

36.1.1. Валутен риск

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

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. По тази причина дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксиран лихвен процент.

Дружеството не е изложено на значителен на лихвен риск по получени заеми. Лихвените проценти по облигационните заеми и временните финансови помощи са фиксирани. Лихвените проценти по банковите заеми са с фиксирана лихва или се формират от Базов лихвен процент плюс надбавка, който е относително постоянна величина.

36.2. Анализ на кредитния риск

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

Групи финансови активи – балансови стойности:	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:	6 055	5 975
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):	6	6
Кредити и вземания:	2 200	19 642
Пари и парични еквиваленти	53	274
	8 314	25 897

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. 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.

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 малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, 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.

Всички несъбираеми вземания са обезценени до размера на просрочената им част или на частта определена като несъбираема. Балансовите стойности описани по-горе, са определени като намалени с начислената обезценка отчетни стойности на активите и представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези активи.

36.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2020 г. падежите на дисконтираните договорни задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
31 декември 2020 г.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови и други заеми	3 007	2 934	11 735	-
Търговски и други задължения	2 831	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	3 020	17 224	-
Задължения по лизингови договори		28	86	29

Общо	5 838	5 982	29 045	29
-------------	--------------	--------------	---------------	-----------

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството 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
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови и други заеми	3 031	2 934	17 603	-
Търговски и други задължения	307	340		
Задължения към свързани лица		7 936	17 344	
Задължения по лизингови договори		28	68	60
Общо	3 338	11 238	35 015	60

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

37. Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за тези, за които съществуват котировки на пазарни цени.

Притежаваните от дружеството финансови активи - кредити, вземания и парични средства, поради което се приема, че балансовата им стойност е равна на тяхната справедлива стойност. Финансовите пасиви представляват основно банкови и други заеми и други задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти - земи, сгради е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, притежаващи съответните сертификати, издадени от КНОБ.

Използваният подход за оценка на инвестиционните имоти е пазарния. В основата на този подход са залегнали сравними пазарни цени по местоположение или предназначение на активи, които удовлетворяват изискванията за сравнимост /идентични или сходни обекти/.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е оценена, като е използван сравнителния метод. Оценката се изготвя за пета поредна година.

Прилагането на "Пазарен подход" чрез "Сравнителен метод" се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи, като:

- се отчита се последните продажби на подобни имоти за последните 12 месеца;
- оценява се значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение;
- обследват се данни за продаваемостта - умерен пазарен интерес, наличие на оферти, епизодични сделки;
- се изчисляват подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект.

Определеното ниво на йерархията на справедливата стойност на инвестиционните имоти е 3-то ниво.

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни на които са базирани оценките.

Най-ефективното и най-доброто използване на активите не се различава от използването им в момента.

Основни стъпки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

- идентифициране и определяне характеристиките на активите;
- определяне на пазара - основен или най-изгоден. Пазарът на който предприятието осъществява сделки е най-изгодния поради липса на основен пазар;

➤ Справедливата стойност на финансовите инструменти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, притежаващи съответните сертификати, издадени от КНОБ.

Използваният подход за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, е приходния. В основата на този подход е превръщането на бъдещи суми (парични потоци или приходи и разходи) в сегашна (дисконтирана) стойност.

Справедливата стойност на финансовите инструменти е оценена като е използван метода на базата на доходите. При този метод оценяването се определя въз основа на стойността, посочена от текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Прилагането на "Приходния подход" чрез „метода на базата на доходите“ се базира се на акумулираната и анализирана информация за парични потоци или приходи и разходи от годишни отчети, като:

- се приема презумпцията за „действащо предприятие“;
- отчита се икономическата сфера на дейност и пазарното състояние в момента;
- използва се прецизно определен дисконтов фактор съобразен с икономическата обстановка.

Определеното ниво на йерархията на справедливата стойност на притежаваните финансови инструменти е 3-то ниво.

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни на които са базирани оценките.

38. 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 капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представен в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заемите, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране, такова че да позволява нормалното му функциониране като действащо предприятие и да осигурява възвращаемост на инвестираните средства на акционерите, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Собствен капитал	58 785	56 920
Капитал	58 785	56 920
+Дълг	42 921	51 418
- Пари и парични еквиваленти	(53)	(274)
Нетен дълг	42 868	51 144

Съотношение на капитал към нетен дълг

1:0.73

1:0.89

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

39. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

След датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване настъпиха следните съществени некоригиращи събития:

➤ 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 и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе редица рестриктивни и защитни мерки за бизнеса и хората. За овладяване на създалата се извънредна ситуация е приет и обнародван Закон за мерките и действията по време на извънредното положение.

Разпространението на COVID-19 се оценява като събитие със значително влияние върху глобалното търсене и предлагане на стопански и финансови ресурси, като съществува значителна несигурност в икономическата активност на множество бизнеси и стопански субекти. Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в световен мащаб и в страната и поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в макроикономиката през 2020 година и след това.

След обявяване на извънредно положение в страната Дружеството не е преустановявало своята дейност. Това до голяма степен е продиктувано и от характера и спецификата на дейността му. Не се наблюдава съществен спад в цените на акциите които се търгуват от Дружеството на борсата.

Ръководството оценява това събитие като некоригиращо събитие, настъпило след датата на годишния финансов отчет, което въпреки съществения си ефект върху икономиката в страната няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие на пандемията с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните бъдещи ефекти върху дейността на Дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса на Дружеството е практически невъзможно да бъдат оценени на този етап, защото са зависими както от настъпването на бъдещи непредвидими събития, така и от понататъшните мерки, които ще предприеме правителството във връзка с пандемията.

Ръководството счита възникналата извънредна ситуация от появата на коронавируса за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да окаже

влияние върху активите и кредитния риск на Дружеството и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

В тази връзка дружеството анализира събираемостта на вземанията след отчетната дата и оценява отчетените обезценки към края на отчетния период като адекватни в исторически аспект. Анализирайки текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци, Ръководството на Дружеството счита, че към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Евантуални корекции в очакваните кредитни загуби които биха възникнали при забавяне в разплащанията ще бъдат оповестени в междинните финансови отчети.

Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

➤ През 2019г. Дружеството е извършило плащания за увеличение на капитала в дъщерни предприятия, част от които са вписани в Търговския Регистър към Агенция по вписванията през 2020г. – до датата на одобряване на настоящия финансов отчет. Подробно оповестяване е направено в пояснение 6.1.

40. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19.03.2021 г.