Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на „Селена Холдинг" АД се състои в инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София; Район р-н Витоша; Квартал Павлово; ул. Купените 3; Ет. 1; Ап. офис 6.

Акциите на Дружеството са обикновени поименни акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

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

Към 31.12.2019 г. Съвета на директорите на дружеството е в следния състав:

- Галина Димитрова Георгиева – Изпълнителен директор
- Елена Георгиева Брънчева – Момчинович
- Мартин Любомиров Митев

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

"Селена Холдинг" АД се представлява от Изпълнителния директор Галина Димитрова Георгиева.

Средносписъчният брой на персонала по категории е както следва:

- категория трета - 3 души

Предприятието майка е дружество „Товарни превози - Инвест" АД, регистрирано в Република България. Крайният собственик е дружество „Холдинг Света София" АД, регистрирано в Република България, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българска фондова борса.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно 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.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове".

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходът се определя по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват услуги, свързани с основната му дейност на холдингово дружество.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Етапът на завършеност на сделката се определя, като се използва проверка на извършената работа.

Лихви, лицензионни възнаграждения и дивиденти

Приходите се признават, както следва:

- лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на тяхното получаване.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на начислението и

съпоставимостта. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

2.5 Акции и дялове в предприятия от Група (Инвестиции в дъщерни дружества)

Дъщерни са тези предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното предприятие така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойностния метод в съответствие със СС 28 „Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия".

Инвестицията се признава по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Инвеститорът отчита приход от инвестицията дотолкова, доколкото получава дял при разпределението на натрупаната печалба на предприятието, в което е инвестирано, възникнала след датата на придобиване на инвестицията. Всяко разпределение, превишаващо тази печалба, представлява възстановяване на инвестицията и се отчита като намаление на себестойността й.

2.6 Акции и дялове в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани дружества. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика.

Инвестициите в асоциирани дружества се отчитат по себестойностния метод в съответствие със СС 28 „Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия".

Инвестицията се признава по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Инвеститорът отчита приход от инвестицията дотолкова, доколкото получава дял при разпределението на натрупаната печалба на предприятието, в което е инвестирано, възникнала след датата на придобиване на инвестицията. Всяко разпределение, превишаващо тази печалба, представлява възстановяване на инвестицията и се отчита като намаление на себестойността й.

2.7 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства, вземания по договори за цесия и инвестиции държани за търгуване. Финансовите активи с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в резервите на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Финансови активи, държани за търгуване

Финансови активи, държани за търгуване, са финансови инструменти, придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване.

След първоначалното признаване, финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в отчета за приходите и разходите за отчетния период, в който е възникнала промяната, като финансови приходи или финансови разходи.

Финансови активи, обявени за продажба

Финансови активи, обявени за продажба, са онези финансови активи, които не са кредити и вземания, възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж или финансови активи, държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност.

Промените в справедливата им стойност се отразяват в отчета за приходите и разходите за отчетния период, в който е възникнала промяната, като финансови приходи или финансови разходи.

2.8 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е за обезценка.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, която поражда парични постъпления при използването на активите, които са в значителна степен независими от парични постъпления от други активи или групи от

активи. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата стойност на актива предприятието отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Тя се признава веднага като текущ разход за дейността.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.9 Данъци върху печалбата

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци се отразява като увеличение/намаление на счетоводната печалба/загуба за текущия период, включително и промени, произтичащи от промяната в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива.

Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал, се отчита в същата балансова статия.

2.10 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

2.11 Собствен капитал

Акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резерв от емисия на акции включва получената премия по емитирани акции.

Неразпределената печалба и непокритата загуба включва неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

2.12 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми 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 е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 „Доходи на персонала" на база на прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на без рискови ценни книжа.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и задължения към предприятия от групата с търговски характер.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в отчета за приходите и разходите на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

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

Получени заеми

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато те са одобрени на Общото събрание на акционерите.

Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа РЕПО

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

Аналогично, когато Дружеството взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от

собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в баланса на Дружеството.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва.

2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Размерът на провизията трябва да бъде най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2019 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Балансова стойност в края на периода (4)
	В началото на периода	Постъпили през периода	Излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление	
А	1	2	3	4	5	6	7
I. Дългосрочни финансови активи							
1. Акции и дялове в предприятия от групата	52	-	-	52	-	-	**52**
2. Дългосрочни инвестиции	3 300	-	105	3 195	213	411	**2 997**
Общо за група I:	**3 352**	**-**	**105**	**3 247**	**213**	**411**	**3 049**
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	**3 352**	**-**	**105**	**3 247**	**213**	**411**	**3 049**

4 Дългосрочни финансови активи

4.1 Акции и дялове в предприятия от група

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2019	участие	2018	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Сии Имоти Мениджмънт ЕООД	България	Сделки с недвижими имоти, консултантски услуги	52	100	52	100
			52		52	

Инвестицията в Дружеството е отразена във финансовия отчет на Селена Холдинг АД по себестойност. През 2019 г. Дружеството не е получило дивиденти.
Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

4.2 Дългосрочни инвестиции в други дългосрочни финансови активи

Финансови активи, държани за търгуване

Финансовите активи, държани за търгуване, се оценяват по справедлива стойност, която може да бъде представена, както следва:

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Северкооп – Гъмза Холдинг АД	2 995	3 298
Други	2	2
Балансова стойност	**2 997**	**3 300**

Инвестицията в Северкооп – Гъмза Холдинг АД се отчита по справедлива стойност.

Финансовите активи, държани за търгуване са номинирани в български лева и се търгуват на публична фондова борса в България. Справедливата им стойност е определена въз основа на техните котирани цени към датата на финансовия отчет.

Разликата от промените в оценките на справедливите стойности, отчетени в Отчета за приходите и разходите на ред Положителни разлики от операции с финансови активи и възлиза на 213 хил. лв., а отрицателните са 410 хил. лв. Регистрирани акции с балансова стойност в размер на 1 497 хил. лв. са заложени по сделки за обратно изкупуване на акции към датата на финансовия отчет (2018 г: 420 хил. лв.)

4.3 Други вземания

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Цедирани длъжници	4 687	22 815
Вземания от клиенти по продажби на финансови активи	15	-
Вземания от лихви	136	-
Репо сделки	2 545	-
Заеми	14	-
	7 397	**22 815**

Тези вземания са краткосрочни и нямат индикации за несъбираемост. Дружеството няма поети условни ангажименти свързани със своите Други вземания.

Репо сделките са сделки, при които Дружеството предоставя паричен ресурс под формата на заем, срещу лихва като получава акции като обезпечение. Договорите за Репо, които Дружеството е сключило са краткосрочни за период от 3 месеца и са получени при лихва 7%

Вземанията от цедирани длъжници представляват закупени вземания по договори за цесии, които са със срок до 12 месеца. Основно те представляват вземания по продажба на финансови инструменти, невъзстановени аванси по предварителни договори

5 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци, които възникват в резултат на временни разлики, са оценени по данъчна ставка в размер на 10% (2018 г.: 10 %). Те могат да бъдат представени, както следва:

	2019 Отсрочени данъчни пасиви '000 лв.	2018 Отсрочени данъчни пасиви '000 лв.
Нетекущи активи		
Дългосрочни финансови активи	74	46
Общо	**74**	**46**
Компенсиране на данъчни активи и пасиви	**74**	**46**

Сумата от 28 хил. лв. (2018 г. : 46 хил. лв.) е призната в отчета за приходите и разходите на ред „Разходи за данъци върху печалбата".

6 Други инвестиции

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Акции, търгувани на БФБ	4 208	-
Общо	**4 208**	**-**

Другите инвестиции, които се търгуват на Българска фондова борса, са преоценени по последна борсова цена към 31.12.2019 г. Другите инвестиции са заложени по репо сделки сключени от Дружеството през 2019 г.

7 Парични средства

Към 31.12.2019 г. паричните средства на Дружеството са в разплащателни сметки и безсрочни депозити и са в размер на 2 хил. лв. (2018 г.: 18 хил. лв.) Дружеството няма блокирани парични средства.

8 Собствен капитал

8.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 500 000 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2019	2018
Брой издадени и напълно платени акции/дялове:		
В началото на годината	500 000	500 000
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	**500 000**	**500 000**

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

	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %
Зем Инвест ЕООД	180 000	36	180 000	36
Товарни Превози - Инвест АД	320 000	64	320 000	64
	500 000	**100**	**500 000**	**100**

9 Други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват задължения по заеми и репо сделки, задължения към персонал и осигурителни предприятия, както и данъчни задължения, описани по-долу.

9.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

Задълженията към персонала, признати в счетоводния баланс, се състоят от следните суми:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения за осигуровки на персонала	1	1
	1	**1**

Изплатени възнаграждения през периода могат да бъдат представени, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
- административен персонал	5	3
- органи на управление	16	17
- изплатени осигурителни вноски	4	2
	25	**22**

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2020 г.

9.2 Данъчни задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения за корпоративен данък	14	11
Други данъци	1	-
	15	11

9.3 Други задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Цена по договор за цесия	3 840	23 052
Репо сделки	5 861	239
Лихви по репо сделки	551	1
Заеми	1 057	-
Лихви по заеми	659	-
	11 968	23 292

Репо сделките са сделки, при които Дружеството получава паричен ресурс под формата на заем, срещу лихва като предоставя в обезпечение на кредитора финансови инструменти – акции и дялове. Договорите за Репо, които Дружеството е сключило са краткосрочни за период от 3 месеца и са получени при лихва между 6,00% и 7,00%.

Договорите за заем са краткосрочни и следва да бъдат погасени до 31.12.2020 г. Заемодатели са нефинансови институции. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени равнища и са необезпечени.

10 Задължения, за които са предоставени обезпечения

	Сума на обезпеченото задължение '000 лв.	Естество и форма на обезпечението
Задължения по Репо сделки	5 861	Залог на ценни книжа
Лихви по Репо сделки	551	Залог на ценни книжа
Общо за раздел „Задължения"	**6 412**	

11 Разходи за суровини, материали и външни услуги

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Адвокатски комисионни	-	1
Одит	5	-
Други	-	1
	5	2

12 Финансови приходи и разходи

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
- печалба от продажба на финансови инструменти	1 519	1 437
- печалба от преоценка на финансови инструменти	882	466
- лихви по предоставени заеми	693	-
Финансови приходи	**3 094**	**1 903**
- лихви по получени заеми	(2 069)	(64)
- отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(686)	-
- други финансови разходи	(2)	(4)
Финансови разходи	**(2 757)**	**(68)**

13 Разходи за данъци върху печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2019 г. (2018 г.: 10 %).

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	300	1 807
Приходи, непризнати за данъчни цели	(153)	(1 702)
Облагаема печалба / (Данъчна загуба)	147	105
Данъчна ставка	10 %	10 %
Текущ разход данъци от печалбата	**(14)**	**(11)**
Отсрочени данъчни приходи:		
Преоценки на финансови инструменти	(28)	(46)
Разходи за данъци от печалбата	**(42)**	**(57)**

14 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия и ключов управленски персонал

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

14.1 Сделки със собственици

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания		
Продадени вземания по договор за цесия	6 200	-
Предоставени заеми	485	-
Начислена лихва по договор за заем	11	-
Прихващане на насрещни вземания и задължения	(6 200)	-
Погасени предоставени заеми	(214)	-
Платена лихва по договор за заем	(7)	-

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения		
Продадено задължение по договор за цесия	6 200	-
Прихващане на насрещни вземания и задължения	(6 200)	-
Получени средства по договор за заем	-	1 930
Погасяване на задължения по договор за заем	(92)	(1 838)
Получени средства по Репо сделка	-	723
Погасени задължения по Репо сделка	-	(723)
Начислена лихва по Репо сделка	-	11
Платена лихва по Репо сделка	-	(11)
Начислена лихва по договор за заем	-	38
Платена лихва по договор за заем	-	(38)

14.2 Сделки с дъщерни предприятия

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания		
Предоставени средства по договор за заем	123	1
Начислени лихви по договор за заем	5	-

14.3 Сделки с асоциирани предприятия

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения		
Получени средства по договор за заем	-	635
Частично погасяване на задължения по договор за заем	-	(30)
Начислена лихва по договор за заем	-	1

14.4 Сделки с членовете на органите на управление и административния персонал

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	16	19
- разходи за социални осигуровки	5	4
Изплатени възнаграждения		
-заплати	(17)	(17)
-осигурителни вноски	(5)	(3)
	(1)	3

14.5 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания от:		
- дъщерни предприятия	128	1
- собственици	275	-
	403	1
Задължения към:		
- собственици	-	92
- управленски персонал	1	2
	1	94

15 Условни активи и условни пасиви

Дружеството има следните Условни активи и пасиви към 31.12.2019 г.:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	10	1 392
Предоставени финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо сделки	2 545	-
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо сделки	2 545	-

16 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането му на кредитен, ликвиден и лихвен риск.

16.1 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените заеми, както са описани в пояснение 9.3, включват заеми с плаващ лихвен процент и поради това Дружеството е изложено на лихвен риск.

16.2 Кредитен 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 и при предоставянето на заеми. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

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. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

16.3 Ликвиден 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 ежемесечно. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството държи парични средства в безсрочни депозити и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

17 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му с изключение на описаното по-долу.

Основният процес, който Дружеството проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономики в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19. Пандемията бе обявена в началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19). В резултат на това, в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

В България наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с недвижими имоти. Основната дейност на Дружеството не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Дружеството се изразяваше в забавяне на активността на извършване на сделки с недвижими имоти, породена от липсата на активни участници на пазарите.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Дружеството, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние надеждно да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност за предприемане на всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

18 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 23.09.2020 г.