Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	6	37 767	37 767
Имоти, машини и съоръжения	7	316	499
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	8	18 880	-
Инвестиционни имоти	9	74 787	72 110
Дългосрочни финансови активи	10	6 234	14 684
Отсрочени данъчни активи	11	552	497
Нетекущи активи		**138 536**	**125 557**
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	38 753	27 583
Аванси за придобиване на инвестиции	13	7 925	-
Търговски и други вземания	14	17 085	3 700
Вземания от свързани лица	33	2 624	-
Пари и парични еквиваленти	15	708	2 373
Текущи активи		**67 095**	**33 656**
Общо активи		**205 631**	**159 213**

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Конков/

Дата: 20.04.2021 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 05.05.2021 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

"РСМ БГ" ООД
Одиторско дружество

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	68 980	68 980
Премиен резерв	16.2	37 334	37 334
Законови резерви	16.3	10 240	7 283
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)		(85)	2 709
Общо собствен капитал		**116 469**	**116 306**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	22.2	10	10
Дългосрочни заеми	17	53 055	16 139
Приходи за бъдещи периоди	20	4 111	4 859
Задължения по лизингови договори	19	162	273
Отсрочени данъчни пасиви	11	1 736	889
Нетекущи пасиви		**59 074**	**22 170**
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	22.2	32	49
Краткосрочни заеми	17	23 149	13 201
Приходи за бъдещи периоди	20	2 246	3 740
Задължения по лизингови договори	19	111	116
Търговски и други задължения	21	4 496	3 315
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	1	310
Задължения за данъци върху дохода		53	6
Текущи пасиви		**30 088**	**20 737**
Общо пасиви		**89 162**	**42 907**
Общо собствен капитал и пасиви		**205 631**	**159 213**

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

Дата: 20.04.2021 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 05.05.2021 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

"РСМ БГ" ООД
Одиторско дружество

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	23	7 258	7 828
Други приходи	24	340	20
Разходи за материали	25	(44)	(36)
Разходи за външни услуги	26	(1 737)	(1 119)
Разходи за персонала	22.1	(471)	(472)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		(812)	(869)
Други разходи	27	(1 187)	(1 874)
Печалба от оперативна дейност		**3 347**	**3 478**
(Загуба)/печалба от продажба на инвестиционни имоти		-	(2 737)
Финансови разходи	29	(4 044)	(1 233)
Финансови приходи	29	1 819	1 416
Печалба преди данъци		**1 122**	**924**
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	30	(959)	466
Печалба за годината		**163**	**1 390**
Общо всеобхватен доход за годината		**163**	**1 390**
		лв.	**лв.**
Доход на акция:	31	**0.00**	**0.02**

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

Дата: 20.04.2021 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 05.05.2021 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

"РСМ БГ" ООД
Одиторско дружество

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	**68 980**	**37 334**	**7 283**	**2 709**	**116 306**
Печалба за годината	-	-	-	163	163
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**163**	**163**
Разпределение на печалба към резерви	-	-	2 957	(2 957)	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	**68 980**	**37 334**	**10 240**	**(85)**	**116 469**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**68 980**	**37 334**	**7 283**	**1 319**	**114 916**
Печалба за годината	-	-	-	1 390	1 390
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**1 390**	**1 390**
Салдо към 31 декември 2019 г.	**68 980**	**37 334**	**7 283**	**2 709**	**116 306**

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

Дата: 20.04.2021 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 05.05.2021 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

"РСМ БГ" ООД
Одиторско дружество

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5 822	7 624
Плащания към доставчици		(28 578)	(9 648)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(455)	(438)
Плащания за данъци върху дохода		(113)	(613)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода		(1 022)	(4 279)
Други плащания		28	4
		(24 318)	**(7 350)**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти		(3 338)	(36)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	8 484
Постъпления от предоставени заеми		1 962	1 611
Покупка на финансови активи		(22 946)	(2 646)
Продажба на финансови активи		7 044	3 589
Плащания по предоставени заеми		(4 407)	(4 146)
Получени лихви		105	275
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(21 580)**	**7 131**
Финансова дейност			
Постъпления от получени банкови и други заеми		48 257	14 502
Плащания по получени банкови и други заеми		(1 490)	(11 679)
Плащания на лихви		(911)	(1 293)
Плащания по лизингови договори		(116)	(126)
Други финансови плащания		(1 507)	(67)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**44 233**	**1 337**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(1 665)**	**1 118**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	15	2 373	1 255
Пари и парични еквиваленти в края на годината		**708**	**2 373**

Съставил: _____

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: _____

/Румен Цонков/

Дата: 20.04.2021 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 05.05.2021 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

"РСМ БГ" ООД
Одиторско дружество

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

РСМ БГ ООД
ул. Проф. Фритьоф Нансен
9, ет.7
1142 София, България
Т: +359 2 987 55 22
www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София
бул. „Брюксел" № 1

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2020 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

RSM BG OOD is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Тест за обезценка на репутация	
Пояснения 4.14 „Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, имоти машини и съоръжения“, 4.23.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 6 “Репутация” от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит**
Групата признава репутация реализирана в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години. Към 31.12.2020 г. репутацията е в размер на 37 767 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно наличие на индикации за обезценка на репутацията в условията на COVID-19 пандемия и необходимостта от изготвяне на тестове за обезценка поради съществеността на репутацията, представляваща 18% от сумата на активите на Групата към 31.12.2020 г. и поради значимите предположения, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори, при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - оценки на уместността на ключовите предположения на ръководството при определяне наличието на индикации за обезценка, включително дисконтовите фактори, очакван ръст и други ключови показатели, като прогнозен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за следващите години и доколко ръководството е оценило ефектите, предизвикани от Covid-19 върху стойността на репутацията; - анализ на направените от ръководството изчисления на чувствителността; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и Закона за публично предлагане на ценни книжа, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези

оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамката на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние сме отговорни за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Носим изключителна отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на годишния консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

(а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
(б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
(г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от консолидирания годишен доклад за дейността.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „РСМ БГ" ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършила на 31 декември 2020 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 18 август 2020 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Групата представлява четвърта поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси" описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

Одиторско дружество
05 май 2021 г.
гр. София, ул. "Проф. Фритьоф Нансен" 9, ет.7, България

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт" АД (дружеството-майка) е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството-майка е със седалище и адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството-майка е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството-майка е с регистриран капитал от 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31 декември 2020 г. са:

	31.12.2020 Брой акции	2020 %	31.12.2019 Брой акции	2019 %
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 650 291	29.94
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 821 400	6.99	4 881 500	7.08
УПФ Съгласие	4 374 456	6.34	4 129 456	5.99
Други	39 133 611	56.73	39 318 511	57.00
	68 979 758	**100.00**	**68 979 758**	**100.00**

Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2020 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Групата се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2020 г. е 29.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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.

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

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

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

През отчетния период дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Дори и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

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

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

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на Групата, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на Групата. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Групата.

Дейността на “Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти. Това наложи гъвкава политика от страна ръководството и вземане на решение за намаляване на някои наемни цени от съществуващите договори. През 2020 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е отчело 47 преждевременно напуснали наемателя, представляващи намаление в приходите с 67 450 лв., но е сключило договори за наем с нови 32 наематели на по-високи наемни цени. Ефект в приходите от наем оказва и изтичането на крайния срок и приключването на единия от договорите за учредено вещно право, което също довежда до спад на приходите на Групата. Благодарение на предприетите адекватни действия от страна на ръководството общото намаление на приходите от основна дейност е в размер на 7%, което не оказва съществен ефект върху дейността на Групата.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Групата не е отчела забавяне на куриерски или други услуги, които биха навредили негативно върху дейността му. „Велграф Асет мениджмънт“ АД не е преустановило дейности или услуги, който предлага на своите клиенти.

- През 2020 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Групата не е имала необходимост да освобождава персонал.

- Голяма част от персонала работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Групата и изпълнението на инвестиционните ѝ проекти.

- От началото на годината Групата констатира по-трудна събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с

дейността му. Въпреки това, Групата редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да предоговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Групата се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Групата през 2020 година.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19, но към края на отчетния период и началото на следващи не са предприети действия за преструктуриране на дейностите в Групата.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

- неясното представяне на съществената информация или смесването на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

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

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

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията

- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

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

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

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

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

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

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

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

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, е представена по-долу.

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

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

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично

посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на Групата дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

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

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

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

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

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

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

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-долу.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

4.4. Бизнес комбинации

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

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

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

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

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

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

4.6. Отчитане по сегменти

Основната дейност на Групата се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Групата оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

4.7. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период, които са представени в пояснение 9.

За да определят дали и как да признаят приходи, дружествата от Групата използват следните 5 стъпки:

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

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

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

4.7.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Групата е обвързана с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Групата е обвързана с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, на линейна база през целия срок на лизинговия договор.

4.7.2. Приходи от лихви и дивиденти

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

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

4.8. Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата 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. Групата 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.

Групата 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 Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти”.

4.9. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.11 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.23.1 за информация относно тестовете за обезценка.

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

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

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

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

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата 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 имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

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

Машини	3 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години
Компютри	2 години
Други	6 години

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

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

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

4.13. Лизинг

4.13.1. Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение." За да приложи това определение, Групата 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
- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата 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 Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет 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 Групата, 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).

Групата 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. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата 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 Групата 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.

Групата е избрала 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на ред „Задължения по лизингови договори“.

Намаление на наеми по лизингови договори

Групата е приложила изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Групата прилага улеснението за отчитане, което й позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Групата прилага улеснението за отчитане последователно при договори със сходни характеристики и при подобни обстоятелства. За отстъпки по наеми при лизингови договори, за които Групата решава да не прилага улеснение или които не отговарят на изискванията за прилагане на улеснението в МСФО 16, Групата третира като модификация на лизинговия договор.

4.13.2. Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 23). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

4.15. Инвестиционни имоти

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

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

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

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти", ред „Разходи за външни услуги", и „Други разходи".

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.16.2. 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 Групата 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти.

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

4.16.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата 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 тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

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

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

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви 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.

4.17. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.22.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.19. Собствен капитал

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

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

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата 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.

Групата не е разработвала 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 „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

4.22.1. Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2020 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.23 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.22.2. 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 въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.22.3. Срок на лизинговите договори

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

4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

4.23.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

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 Групата 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. 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 Групата 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.

През 2020 г. е направен тест за обезценка на репутация. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2020 г. Пояснение 6 предоставя повече информация за извършения тест за обезценка.

4.23.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.23.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.23.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се

различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.23.5. Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения

Когато Групата не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Групата би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Групата „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга (например когато лизинговите договори не са във функционалната валута на дъщерното дружество). Групата оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дъщерното дружество).

5. База за консолидация

Дъщерното предприятие, включено в консолидацията е:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2020 %	2019 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%

През 2020 г. няма извършени продажби и придобивания на дъщерни предприятия

6. Репутация

Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутация не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
В началото на периода	37 767	37 767
Към 31 декември	**37 767**	**37 767**

МСФО изисква репутацията се тества за обезценка поне веднъж годишно. Covid-19 може да повлияе на репутацията чрез:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

През 2020 г. е направен тест за обезценка на репутация и не е констатиран нито един ефект от посочените по-горе. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е много по-висока от балансовата стойност на репутацията, поради което се счита, че няма доказателства за наличие на обезценка. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ дружеството-майка Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 5%.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на Групата няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор.

7. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 266	50	645	2 073	501	526	10 061
Новопридобити активи	-	-	3	-	2	-	5
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 266	50	648	2 073	503	526	10 066
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020 г.	(6 266)	(48)	(640)	(2 073)	(119)	(416)	(9 562)
Амортизация	-	(1)	(4)	-	(122)	(61)	(188)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(6 266)	(49)	(644)	(2 073)	(241)	(477)	(9 750)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**-**	**1**	**4**	**-**	**262**	**49**	**316**

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 266	50	640	2 073	-	523	9 552
Ефект от МСФО 16	-	-	-	-	501	-	501
Новопридобити активи	-	-	5	-	-	3	8
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 266	50	645	2 073	501	526	10 061
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019 г.	(6 234)	(47)	(638)	(1 975)	-	(398)	(9 292)
Амортизация	(32)	(1)	(2)	(98)	(119)	(18)	(270)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(6 266)	(48)	(640)	(2 073)	(119)	(416)	(9 562)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**-**	**2**	**5**	**-**	**382**	**110**	**499**

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

Групата не е заложила имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения. Групата няма договорно задължение за закупуване на активи.

Към 31 декември 2020 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	475	26	501
Ефект от МСФО 16 Лизинг	2	-	2
Салдо към 31 декември 2020 г.	477	26	503
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2020 г.	(108)	(11)	(119)
Амортизация	(109)	(13)	(122)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(217)	(24)	(241)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**260**	**2**	**262**

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-
Ефект от МСФО 16 Лизинг	475	26	501
Салдо към 31 декември 2019 г.	475	26	501
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-
Амортизация	(108)	(11)	(119)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(108)	(11)	(119)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**367**	**15**	**382**

8. Аванс за придобиване на дъщерно предприятие

	2020
	хил. лв.
Разходи за придобиване на дъщерно предприятие	18 880
	18 890

На 18.08.2020 г. Дружеството - майка е сключило предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове

от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе" ЕООД е приключена и „Велграф Асет Мениджмънт" АД придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един.

През отчетния и сравнителния период Дружеството – майка не е получило дивиденти от дъщерното си дружество. Дружеството – майка няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията си в дъщерно дружество

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в следните населени места: София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Плевен, и в Скопие. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

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

	Земи	**Сгради**	**Разходи за придобиване и подобрения**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Салдо към 01 януари 2020 г.	**31 401**	**55 572**	**496**	**87 469**
Новопридобити активи	45	3 238	18	3 301
Салдо към 31 декември 2020 г.	**31 446**	**58 810**	**514**	**90 770**
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2020 г.	-	(15 359)	-	(15 359)
Амортизация	-	(624)	-	(624)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(15 983)	-	(15 983)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**31 446**	**42 827**	**514**	**74 787**

	Земи	**Сгради**	**Разходи за придобиване и подобрения**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Салдо към 01 януари 2019 г.	31 401	53 377	104	84 882
Новопридобити активи чрез покупка	-	2 659	392	3 051
Продажба на активи	-	(464)	-	(464)
Салдо към 31 декември 2019г.	31 401	55 572	496	87 469
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2019 г.	-	(14 774)	-	(14 774)
Амортизация	-	(599)	-	(599)
Отписана амортизация	-	14	-	14
Салдо към 31 декември 2019г.	-	(15 359)	-	(15 359)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**31 401**	**40 213**	**496**	**72 110**

Дружеството майка не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител е в размер на 88 033 хил. лв.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 7 258 хил. лв. (за 2019 г.: 7 828 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти". Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги", пояснение 26.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2020 г. в размер на 17 344 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 Година	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Към 31 декември 2020 г.	3 267	6 480	1 133	10 880
Към 31 декември 2019 г.	2 186	5 442	972	8 600

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и киносалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс", бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2021 г.;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2022 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошкола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на открит склад в Пловдив. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. със краен срок 2025 г.

През 2020 г. Групата е придобила инвестиционен имот – част от административна сграда в гр. Балчик на стойност 2 558 хил.лв., ресторант в Харманли на стойност 248 хил. лв. и банков офис с два гаража в гр. Плевен на стойност 432 хил. лв. Отделно от това в разходи за придобиване и подобрения, които към 31.12.2020 г. са в размер на 514 хил. лв. Групата отчита разходи, свързани с изграждането на жилищен комплекс в гр. Варна, който ще бъде с обща застроена

площ от 62 417 кв.м. Планира се строителството да приключи през 2021 г., когато да влезе в експлоатация.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложени като обезпечение по банкови заеми е представена, както следва:

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2020 г	47 303
Балансова стойност към 31.12.2019 г.	49 167

Пояснение 17 предоставя информация относно заеми на Групата.

10. Дългосрочни финансови активи

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

	2020 хил. лв.	**2019 хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски вземания	2 950	16 869
Вземания по договори за цесии	4 059	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(775)	(2 185)
Балансова стойност	**6 234**	**14 684**

Групата има вземания по договори за цесия, в размер на 4 059 хил. лв. Сключените споразумения с длъжниците са за разсрочване на задълженията до януари 2022 г. при годишна лихва 5%.

Търговското вземане е свързано със заплащане на цена по договор за цесия, което следва да се погаси до 31.03.2022 г.

В резултат на настъпилата през 2020 г. и все още нестихваща Covid-19 пандемия се е наложило някои от договорите за цесия да бъдат предоговорени за удължаване на техния срок. Събираемостта на тези парични потоци не е повлияла съществено върху дейността на Групата. Ръководството е преценило ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми посочени в пояснение 35.4 Кредитен риск.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	2020 хил. лв.	**2019 хил. лв.**
Салдо към 1 януари	(2 185)	(1 552)
Загуба от обезценка	(232)	(633)
Нетен трансфер на обезценка към търговски вземания и от краткосрочни финансови активи	1 642	-
Салдо към 31 декември	**(775)**	**(2 185)**

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	889	847	1 736
Дългосрочни финансови активи	(95)	(15)	(110)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(118)	(39)	(157)
Търговски и други вземания	(279)	(2)	(281)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)	1	(3)
	392	**(792)**	**1 184**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(497)		(552)
Отсрочени данъчни пасиви	889		1 736
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**392**		**1 184**

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 359	(470)	889
Дългосрочни финансови активи	(103)	8	(95)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(90)	(28)	(118)
Търговски и други вземания	(176)	(103)	(279)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)	-	(4)
	985	**(593)**	**392**
Признати като:			

Отсрочени данъчни активи	(374)	(497)
Отсрочени данъчни пасиви	1 359	889
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**985**	**392**

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

12. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	12.1	17 618	23 021
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 392)	(1 768)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		16 226	21 253
Предоставени заеми	12.2	6 502	5 653
Коректив за очаквани кредитни загуби		(487)	(354)
Балансова стойност предоставени заеми		6 015	5 299
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		**22 241**	**26 552**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	12.3		
Борсови капиталови инструменти		15 482	-
Некотирани капиталови инструменти		1 030	1 031
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		**16 512**	**1 031**
Общо краткосрочни финансови активи		**38 753**	**27 583**

12.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2020 г., в размер на 17 618 хил. лв. (2019 г.: 23 021 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва вариращa между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2021 г

12.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2020 г. в размер на 6 550 хил. лв. (2019 г.: 5 653 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

В резултат на Covid-19 пандемията Дружеството констатира по-трудна събираемост на някои вземания. Ръководството е отчело ефекта от удължаване срока на възвръщаемост по тези договори, като е начислило съответните обезценки в зависимост от условията и срока по отделните договори. Няма съществен ефект върху дейността на дружеството в резултат на забавени плащания от страна на клиенти. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 35.4 Кредитен риск.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 122)	(1 927)
Реинтегриране на безценка	15	88
Загуба от обезценка	(268)	(283)
Трансфер на обезценка към дългосрочни финансови активи	496	-
Салдо към 31 декември	**(1 879)**	**(2 122)**

12.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е представена, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Акции	15 179	1
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	303	-
	16 512	**1 031**

През периода Дружеството майка е закупило 728 657 броя акции от „Актив Пропъртис" АДСИЦ на стойност 8 405 550 лв., представляващи 33.24% от неговия капитала.
През периода на четвъртото тримесечие на 2020 година Дружеството майка е придобило значително участие в „И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ в размер на 83.64% от капитал му, представляващи в 1 756 407 броя акции за сумата от 8 296 493 лв. Въпреки мажоритарния брой акции, които „Велграф Асет Мениджмънт" АД притежава от капитала на „И Ар Джи Капитал" АДСИЦ към датата на финансовия отчет Дружеството майка все още няма придобит контрол върху „И Ар Джи Капитал" АДСИЦ.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на финансовия отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството майка е направило анализ на финансовите показатели на емитента и счита, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи" и ред „Финансови приходи". Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 29.

13. Аванси за придобиване на инвестиции

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	7 925	-
	7 925	**-**

През 2020 г. ръководството на Дружеството - майка е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност. Сключени са два предварителни договора за придобиване на дружествени дялове на дружества притежаващи имоти – земи и сгради в гр. София, които биха допринесли за увеличаване на приходите от наем през

следващите години. Общата стойност на предоставените аванси по тези договори е в размер на 7 925 хил. лв. Сделките трябва да се финализират към средата на 2021 г.

14. Търговски и други вземания

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	1 099	862
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(325)	(382)
Търговски вземания	774	480
Вземания по договор за цесия, брутна сума	17 877	2 882
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(2 326)	(143)
Вземания по договор за цесия	15 551	2 739
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	51	87
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(51)	(87)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	**16 325**	**3 219**
Предоставени аванси	719	411
Предплатени разходи	34	49
Други вземания	7	21
Нефинансови активи	**760**	**481**
Текущи търговски и други вземания	**17 085**	**3 700**

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(612)	(228)
Загуба от обезценка	(132)	(384)
Възстановяване на загуба от обезценка	93	-
Нетен трансфер на обезценка от и към дългосрочни финансови активи	(2 051)	-
Салдо към 31 декември	**(2 702)**	**(612)**

Най-значимите търговски вземания към 31 декември се разпределят, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	1 099	862
	1 089	**862**

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	703	2 358
- македонски денари	4	14
- евро	1	1
Пари и парични еквиваленти	**708**	**2 373**

Групата има финансово обезпечение с предоставяне на залог в размер на 1 700 хил. лв. по банков кредит 05000КР-АА-1498.

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

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на дружеството-майка е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) 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 Групата.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на периода:	**68 980**	**68 980**

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

	31.12.2020 Брой акции	2020 %	31.12.2019 Брой акции	2019 %
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 690 457	29.99
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 881 500	7.08	4 881 500	7.08
УПФ Съгласие	4 129 456	5.99	4 129 456	5.99
Други	39 318 511	57.00	39 278 345	56.94
	68 979 758	**100.00**	**68 979 758**	**100.00**

16.2. Премиен резерв

Премийният резерв е формиран във връзка с увеличаване на капитала в предходните години. Към края на отчетните периоди той е в размер на 37 334 хил. лв.

16.3. Законови резерви

Законовият резерв на Групата към края на отчетните периоди е в размер на 10 240 хил. лв. и е формиран съгласно изискванията на Търговския закон.

17. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	786	-	38 127	-
Банкови заеми	22 363	13 126	14 928	14 375
Заеми от нефинансови предприятия	-	10	-	-
Общо балансова стойност	**23 149**	**13 136**	**53 055**	**14 375**

Covid-19 пандемията не е оказала влияние върху възможността на Групата да обслужва своите задължения по получените заеми.

17.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията

17.2. Договори за банков кредит

Групата е сключила договор за банков кредит с реф 05000КР-АА-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПКККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.

Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Групата е сключила договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000РО-АА-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2021 г. Договорът е с плаващ лихвен процент изчислен като сбор РЛПКККК / 0,79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%

Направените обезпечения са:

- първа и трета по ред договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс по банков кредит 0500РО-АА-0031;
- първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр. Шумен, по банков кредит 05000РО-АА-0031;
- първа по ред договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен , находящ се в гр. Разлог, по банков кредит 0500РО-АА-0031;

- втора по ред / при предходна в полза на ЦКБ АД по кредит с реф 05000КР-АА-1498/ договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12:
- първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А

3. Групата е сключила договор за банков кредит с реф.80600КР-АА-3531 на 23.12.2014 г. и споразумение от 21.12.2018г за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент плюс 1.5%. Направеното обезпечение е първа по ред договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 по банков заем с номер 80600КР-АБ-3531 от дата 23.12.2014 г.

4. Групата е сключила договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. с реф 80800КР-АА-3531. Кредитът е анексиран 2012 г. и е в размер на 707 хил. евро (1 383 хил. лв.) с краен срок на погасяване 20.02.2022 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на недвижим имот, находящ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +2.9%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро. Обезпечен е с първа по ред договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 от дата 23.12.2014 г.

5. Групата е сключила договор за банков кредит № 80800КР-АА-3474 на 20.02.2008 г. за сума в размер на 706 932,90 евро. с краен срок за погасяване 20.02.2022 г. Договорът е лихвен процент 5,9.

Обезпеченията по заема са: първа по ред договорна ипотека върху Банков Офис със застроена площ от 240,84 кв.м., находящи се в гр. Балчик, обл. Добрич, ул. “Приморска", собственост на Велграф Асет Мениджмънт АД- пазарна стойност 1 399 000 лв., разпределена пазарна стойност 1 399 000 лв., редуцирана стойност 1 189 150 лв.

Поръчителство от КИБУЛ ЕООД – 1 134 381,40 лв.

6. Сключен договор за банков заем на 08.08.2014 г. с краен срок на погасяване 01.08.2032 г. с договорен пазарен лихвен процент.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 17.

18. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2020 г.	**16 139**	**13 201**	**389**	**29 729**
Парични потоци:				
Плащания на главници	(66)	(1 424)	(116)	(1 606)
Плащания на лихви	-	(900)	(11)	(911)
Получени заеми	39 117	9 140	-	48 257
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 931)	1 931	-	-
Начислени лихви	786	1 201	11	1 998
Амортизация	(990)	-	-	(990)
31 декември 2020 г.	**53 055**	**23 149**	**273**	**76 477**

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2019 г.	**11 531**	**15 083**	**-**	**26 614**
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(11 679)	(126)	(11 805)
Плащания на лихви	-	(1 293)	-	(1 293)
Получени заеми	14 502	-	-	14 502
Непарични промени:				
Прекласифициране				
Прекласифициране	(9 894)	9 894	-	-
Начислени лихви	-	1 219	14	1 233
Ефект от МСФО 16			501	501
Други промени	-	(23)	-	(23)
31 декември 2019 г.	**16 139**	**13 201**	**389**	**29 729**

19. Задължения по лизингови договори

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	162	273
Задължения по лизингови договори – текуща част	111	116
Задължения по лизингови договори	**273**	**389**

Групата наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 7).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако тя има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Забранено е на Групата да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.				
Лизингови плащания	118	166	7	291
Финансови разходи	(7)	(11)	-	(18)
Нетна настояща стойност	**111**	**155**	**7**	**273**

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2019 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.			
Лизингови плащания	126	286	412
Финансови разходи	(10)	(13)	(23)
Нетна настояща стойност	**116**	**273**	**389**

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за 2020, свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2020
	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	5
Променливи лизингови плащания	122
	127

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. са 11 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. е 117 хил. лв.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 7.

20. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	2 246	3 740	4 111	4 859
	2 246	**3 740**	**4 111**	**4 859**

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години.

21. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2020	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Нетекущи		
Задължения за плащане по договор за цесия	-	-
Нетекущи търговски задължения	**-**	**-**
Текущи		
Търговски задължения	3 209	2 811
Задължения за плащане по договори за цесия	571	-
Други задължения	66	114
Финансови пасиви	**3 846**	**2 925**
Данъчни задължения	466	290
Други задължения	184	100
Нефинансови пасиви	**650**	**390**
Търговски и други задължения	**4 496**	**3 315**

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

Търговските задължения в размер на 3 209 хил. лв. (2019 г.: 2 811 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата

22. Възнаграждения на персонала

22.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Разходи за заплати	(407)	(408)
Разходи за социални осигуровки	(64)	(64)
Разходи за персонала	**(471)**	**(472)**

22.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	**10**	**10**
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	18	34
Задължения за социални осигуровки	14	15
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	**32**	**49**

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

31.12.2020	**Лихвен процент сконто**	**1 година** **хил. лв.**	**2-5 години** **хил. лв.**	**Общо** **хил. лв.**
Дължими обезщетения	0.73%	-	10	10
Сконто		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		**-**	**10**	**10**

31.12.2019	**Лихвен процент сконто**	**1 година** **хил. лв.**	**2-5 години** **хил. лв.**	**Общо** **хил. лв.**
Дължими обезщетения	1.38%	-	10	10
Сконто		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		**-**	**10**	**10**

Промените в провизиите за обезщетения при пенсиониране съгласно Кодекса на труда през годината са представени, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	10	9
Увеличение на провизиите в резултат на служители, навършващи възрастта за пенсиониране в следващите пет години		1
Намаление на провизиите в резултат на служители, навършващи възрастта за пенсионирани през следващите пет години или изплатени такива		-
Провизии за пенсиониране в края на годината	**10**	**10**

23. Приходи от услуги, свързани с имоти

Приходите от услуги на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 015	4 090
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	2 243	3 738
	7 258	**7 828**

В резултат на настъпилата през 2020 г. Covid-19 пандемия Дружеството – майка е отчело 47 преждевременно напуснали наемателя, представляващи намаление в приходите с 67 450 лв., но е сключило договори за наем с нови 32 наематели на по-високи наемни цени. Това компенсира загубата, като приходите от отдаване на имоти под наем нараства с 24%. Ефект в приходите от наем оказва и изтичането на крайния срок и приключването на единия от договорите за учредено вещно право, което довежда до спад на приходите от вещно право. Благодарение на предприетите адекватни действия от страна на ръководството общото намаление на приходите от основна дейност е в размер на 7%, което не оказва съществен ефект върху дейността на Дружеството - майка.

24. Други приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Неустойка	200	-
Обезщетение	121	-
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	18	5
Други	1	15
	340	**20**

25. Разходи за материали

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Консумативи	(15)	(7)
Гориво	(12)	(15)
Други	(17)	(14)
	(44)	**(36)**

26. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(391)	(160)
Консултантски услуги	(388)	(78)
Електрическа енергия	(268)	(296)
Такси	(212)	(141)
Топлофикация	(78)	(71)
Други	(400)	(373)
	(1 737)	**(1 119)**

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуален и консолидиран финансов отчет за 2020 г. е в общ размер на 19 хил. лв. (2019 г.: 17 хил. лв.). Във връзка с изготвен доклад относно историческата финансова информация извлечена от консолидираните финансови отчети за 2019 г., съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигационен заем на одиторското дружество са изплатени 2 хил.лв. През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

27. Други разходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Признати кредитни загуби, нетно от реинтегрирана обезценка	(572)	(1 230)
Такса битови отпадъци	(384)	(369)
Данък недвижими имоти	(132)	(216)
Други	(99)	(59)
	(1 187)	**(1 874)**

28. Загуба от продажба на инвестиционни имоти

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от продажба	-	7 135
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(9 872)
Печалба от продажба на нетекущи активи	**-**	**(2 737)**

29. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви	1 682	1 372
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	73	
Други	64	44
Финансови приходи	**1 819**	**1 416**

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност	(2 067)	(1 152)
Разходи за лихви по лизингови договори	(11)	(14)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(790)	-
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	(1 050)	-
Други финансови разходи	(126)	(67)
	(4 044)	**(1 233)**

30. (Разходи)/Приходи за данъци върху дохода

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 122	924
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(112)	(92)
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	253	1 046
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(308)	(1 081)
Текущ разход за данък	(167)	(127)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(792)	593
Приходи/ (разходи) от данъци върху дохода	**(959)**	**466**

Пояснение 11 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

31. Доход на акция

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

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

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	163 000	1 390 000
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	**0.00**	**0.02**

32. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в Групата на Кибул ЕООД и ключов управленски персонал.

32.1. Сделки със собствениците

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Сделки със собственици:		
предоставен депозит	1 750	-
предоставен заем	951	-
плащания по получени заеми	302	285
получени заеми	-	344
плащания по предоставени заеми	23	-
начислени лихви по предоставени заеми	40	8

32.2. Сделки с ключов управленски персонал

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	**84**	**84**

33. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущи	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 774	-
Предоставен заем и начислени лихви	967	-
Депозит	17	-
	2 758	**-**
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	-
Общо вземания от свързани лица	**2 624**	**-**

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Загуба от обезценка	(134)	-
Салдо към 31 декември	**(134)**	**-**

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2020	2019
Текущи	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	-	302
Лихва	1	8
	1	**310**

34. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти, подробно описани в пояснение 9.

Балансовите стойност на заложените имоти са оповестени в пояснение 9.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 12.1 и в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им.

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

През периода няма предявени правни искове към Групата.

35. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**Пояснение**	**2020**	**2019**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	12.1	20 285	21 253
Предоставени заеми	12.2	6 015	5 299
Търговски и други вземания	14	18 500	17 903
Вземания от свързани лица	32	2 624	3
Пари и парични еквиваленти	15	708	2 359
		48 132	46 817
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти		15 482	-
Некотирани капиталови инструменти		1 030	1 031
		16 512	1 031

Финансови пасиви	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	17	76 204	27 511
Задължения по лизингови договори	19	273	389
Търговски и други задължения	21	3 846	2 925
Задължения към свързани лица	33	1	310
		80 324	**31 135**

Вижте пояснение 4.16 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 37.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36. Рискове, свързани с финансовите инструменти
Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

36.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

36.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро и не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПКККК, в размер на 0.79 % (за 2019 г.: 0,79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2019 г.: 6.00 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заеми (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	-	-

31 декември 2019 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заеми (ОЛП 0.86 %)	(117)	117	(117)	117
Заеми (EURIBOR 0.05 %)	(894)	894	(894)	894

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, депозиране 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:

Финансови активи	**2020**	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	48 132	46 828
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	16 512	1 031
Балансова стойност	**64 644**	**47 859**

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени търговски и други вземания.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг:

36.3. Други рискове – разпространение на коронавирус (Covid-19)

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Глобалното разпространение на този нов коронавирус (Covid-19) и обявената пандемия от Световната здравна организация на 11 март 2020 г. доведоха до съществено намаление на финансовата активност в световен мащаб. Към датата на този консолидиран отчет Групата е анализирала на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Ръководството на Групата е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Групата анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на Групата счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

36.4. Анализ на ликвидния риск

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

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

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

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2020 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Получени заеми	529	22 554	4 322	48 772
Задължения по лизингови договори	-	111	162	-
Търговски и други задължения	636	3 209	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	**1 166**	**25 874**	**4 484**	**48 772**

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	551	12 650	4 741	11 398
Задължения по лизингови договори	-	116	273	-
Търговски и други задължения	114	2 811	-	-
Задължения към свързани лица	-	310	-	-
Общо	**665**	**15 887**	**5 014**	**11 398**

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата 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.

37. Оценяване по справедлива стойност

37.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

31 декември 2020 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Инвестиционен фонд	б)	303	1 030	1 333
Акции	а)	15 179	-	15 179
Общо активи		**15 482**	**1 030**	**16 512**

31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Инвестиционен фонд	б)	-	1 030	1 030
Акции	а)	1	-	1
Общо активи		**1**	**1 030**	**1 031**

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между отделните нива.

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

а) Акции

Справедливата стойност на акции се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

б) Инвестиционен фонд

Финансовите активи в инвестиционен фонд се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Регистрирани са на Кипърската борса. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством направен анализ на финансовите показатели от ръководството на Групата.

в) Дялове в договорни фондове

Справедливата стойност на дяловете се определя от цената на обратно изкупуване, публикувана от съответния фонд към отчетната дата.

38. Безналични сделки

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

39. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Групата определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Собствен капитал	**116 469**	**116 306**
Дълг	89 162	33 354
- Пари и парични еквиваленти	(708)	(2 373)
Нетен дълг	**88 454**	**30 981**
Съотношение на капитал към нетен дълг	**1:0.99**	**1:0.27**

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2020 г. се дължи главно заради нарастване на дълга по облигационен заем.

40. Събития след края на отчетния период

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

На 08.03.2021 г. е осъществена сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе" ЕООД.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет № 72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

41. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2021 г.

Rumen Goranov Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen, email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr.Sofia, serialNumber=PNOBG-6712136788, o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC, 2.5.4.97=NTRBG-201079376
Date: 2021.05.05 16:22:15 +03'00'