

лихвоносни. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 91 хил. лв. Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 31.2

#### 11. Предоставени аванси

Към 31.12.2020 г. дружеството има предоставени аванси в брутен размер 1 840 хил. лв. за покупка на финансови инструменти и начислена обезценка 110 хил. лв. Общата сума по сделката е в размер на 2 000 хил. лв., които са платени в срока на договора - 21.02.2021 г. Прехвърлянето на финансовите активи на Дружеството следва да се извърши в срок до 21.02.2022 г. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е призната очаквана кредитна загуба в общ размер на 110 хил. лв.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 31.2

#### 12. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	12 654	4
Пари и парични еквиваленти	12 654	4

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти. През м. януари 2021 г. Дружеството погасява 12 600 000 лева от банковия заем с наличните средства по банкова сметка.

#### 13. Финансови активи, държани за продажба

Финансови активи, в размер на 59 хил. лв., представляват 100 % акции на дружество, закупени от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг. То е закупено през февруари 2020 г. и се отчита по себестойност. Класифицирането му като финансов актив, оценяван по справедлива стойност в печалбата и загубата се определя от факта, че дружеството няма възможност да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирало, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта, съгласно изискванията на МСФО 10. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на инвестицията, съгласно който цената за продажба е 59 хил. лв. Ръководството очаква сделката да бъде финализирана до средата на текущата календарната година.

#### 14. Собствен капитал

##### 14.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 9 980 925 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През първото тримесечие на 2018 г. Дружеството увеличи регистрирания си капитал чрез емисия на 9 000 000 броя акции с номинална стойност в размер на 1 лв. и емисионна стойност 1,80 лв. Разликата между емисионна и номинална стойност в размер на 7 200 хил. лв. е призната в премиен резерв след приспадане на разходите по емисията в размер на 24 хил. лв.

Списъкът на основните акционери на Дружеството съответно към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. е представен, както следва:

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	-	-
Други инвеститори	6 025 001	60,37	6 730 834	67,44
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

##### 14.2. Общи и други резерви

Общите и други резерви на Дружеството са в общ размер на 484 хил. лв. (2019 г.: 484 хил. лв.), формирани като отчисления от финансовия резултат в предходни отчетни периоди в съответствие с изискванията на Търговския закон.



## 15. Заеми

Заемите на Дружеството представляващи задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	31 декември 2020 хил. лв. Текущи	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв. Нетекущи	31 декември 2019 хил. лв.
Облигационни заеми	4 067	3 972	11 730	15 640
Банкови заеми	15	-	15 000	-
Заеми от търговски предприятия	9	211	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	11 764	11 351	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>15 855</b>	<b>15 534</b>	<b>26 730</b>	<b>15 640</b>

Балансовата стойност на получените заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 22.12.2016 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 22.12.2024 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева.

На 20.03.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 9 700 хил. лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г., при лихвен процент, не по – малко от 2,2 %. Заемът е отпуснат на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД с цел закупуване на 482 511 броя акции от увеличението на капитала на Алтерон АДСИЦ. Заемът е обезпечен с акции на Алтерон АДСИЦ със справедлива стойност към датата на сделката в размер на 9 188 хил. лв. Към края на отчетния период, заемът е погасен.

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 15 000 хил. лв. за закупуване на дялове от увеличението на капитала на ДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юрп – Конкорд Асѐт Мениджмънт. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%. Заемът е обезпечен с вземането за записаните дялове от капитала на фонда и с 534 434 броя акции на Алтерон АДСИЦ.

През м. януари 2021 г. увеличението на капитала е отменено и Дружеството погасява 12 600 хил. лв. от банковия заем.

Заемите от търговски предприятия се олихвяват с лихвени проценти между 6% и 6,5% и са със срок на погасяване до края на 2020 г. Заемите са необезпечени.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 11 764 хил. лв. към 31.12.2020 г. са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Дружеството използва като инструмент за финансиране.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 19 088 хил. лв. Договореният лихвен процент за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива - 4,5%.

Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

#### 16. Задължения по цесии и други задължения

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Текущи:		
Задължения по договори за цесии	907	293
Търговски задължения	506	240
Финансови пасиви	1 413	533
Други задължения	-	1
Задължения към осигурителни институции	2	1
Нефинансови пасиви	2	2
Текущи търговски и други задължения	1 415	535

Текущите задължения са в български лева и са възникнали в хода на дейността на Дружеството.

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Част от задълженията по цесии са лихвоносни. Дружеството погасява своите задължения обичайно в рамките на 30 – 180 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите.

#### 17. Печалба от операции с финансови инструменти

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 257	949
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	5	154
Загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(593)	-
Печалба от продажба на дъщерни предприятия, без загуба на контрол	339	315
	1 008	1 418

#### 18. Финансови приходи

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви по заеми	762	931
Приходи от лихви за забава	1 655	1 854
Приходи от дивиденди	830	706
Финансови приходи	3 247	3 491

#### 19. Финансови разходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(1 794)	(1 863)
Разходи за лихви по задължения, свързани с финансови активи	(43)	-
Банкови такси и комисионни, свързани с облигационния заем	(120)	(129)
Други такси и комисионни	(14)	(7)
Финансови разходи	(1 971)	(1 999)



## 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Професионални услуги	(294)	(51)
Регулаторни и други такси	(23)	(21)
Поддръжка хостинг и интернет сайт	-	(4)
	<b>(317)</b>	<b>(76)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. е в размер на 13 хил. лв. През отчетния период, одиторът не е предоставял други услуги, несвързани с одита.

## 21. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за заплати	(31)	(30)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
Разходи за персонала	<b>(36)</b>	<b>(34)</b>

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, представляват задължения към ключовия управленски персонал и са представени на ред Задължения към свързани лица (пояснение 26) в размер на 2 хил. лв. Осигурителните и данъчни задължения, свързани с възнагражденията на ключовия управленски персонал, дължими към 31.12.2020 г., са в размер на 1 хил. лв. и са включени на ред Търговски и други задължения (пояснение 16).

## 22. Други разходи

Другите разходи в размер на 825 хил. лв. (2019 г.: 22 хил. лв.) представляват основно неустойка за неизпълнение по предварителен договор за покупка на инвестиционен имот от 800 хил. лв.

## 23. Разходи за данъци върху дохода

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 617	2 387
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	<b>(162)</b>	<b>(239)</b>
Данъчен ефект от:		
Разходи, непризнати за данъчни цели	(128)	(87)
Приходи, непризнати за данъчни цели	325	190
Текущ разход за данъци върху дохода	<b>-</b>	<b>(136)</b>
Отсрочени данъчни разходи / приходи нетно:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	<b>(100)</b>	<b>(199)</b>
Разходи за данъци върху дохода	<b>(100)</b>	<b>(335)</b>

Дружеството е признало отсрочени данъчни пасиви във връзка с призната преоценка на финансови активи през 2020 г., отсрочени данъчни активи във връзка с признатата обезценка на финансови активи и намаление на отсрочените данъчни активи във връзка с реинтегриране на призната обезценка на финансови активи. Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, признати в печалбата или загубата.

## 24. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции са представени както следва:

	2020	2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	1 516 781	2 052 303
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Печалба на акция (в лв. за акция)	0.15	0.21

## 25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни предприятия и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 25.1. Сделки със собствениците

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени заеми	-	66
Погасени предоставени заеми	57	1 052
Получени лихви	1	5
Приходи от лихви	-	38
Получени заеми	71	15
Разходи за лихви	2	-
Платени лихви	2	-
Плащания по получени заеми	71	-
Закупени търговски вземания	810	-
Погасени търговски вземания	165	-
Търговски задължения, прехвърлени с цесия	300	-
Погасени търговски задължения	280	-

### 25.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени заеми	2 265	-
Възстановени заеми	2 585	10
Внесен капитал	16 500	-
Приходи от лихви	285	315
Получени лихви	12	-
Получени услуги	12	6
Получени дивиденди	735	575
Продажби на финансови инструменти	-	-
Предоставени аванси	443	2 439
Възстановени аванси	3 370	-
Разходи за неустойки	800	-
Платени неустойки	788	-
Получени заеми	-	-
Плащания по получени заеми	582	358
Разходи за лихви	31	52
Платени лихви	77	-

През отчетния период Дружеството е направило плащания към дъщерно предприятие по предварителен договор за покупка на инвестиционен имот в размер на 443 хил. лв. Впоследствие, договорът е прекратен и сумата на целия предоставен аванс (включително и в миналия отчетен период) на стойност 3 370 хил. лв. е била възстановена. Съгласно условията на договора, е платена и неустойка в размер на 788 хил. лв.



### 25.3. Сделки с асоциирани предприятия

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени заеми	-	1 230
Приходи от лихви	63	18

### 25.4. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Закупени вземания	-	57
Плащания за закупени вземания	7	50
Задължения по заеми, прехвърлени с цесия	148	-
Платени заеми	148	-
Разходи за лихви	6	-
Платени лихви	9	-

### 25.5. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	22	22
Осигуровки	3	2
Общо възнаграждения	25	24

### 26. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	655	67
- дъщерни предприятия	1 827	6 872
- очаквани кредитни загуби	(37)	(77)
Общо текущи вземания от свързани лица	2 445	6 862
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	20	-
- дъщерни предприятия	23	670
- ключов управленски персонал	2	2
- други свързани лица под общ контрол	1	7
Общо текущи задължения към свързани лица	46	679

Вземанията от собствениците в размер на хил. 645 хил. лв. са възникнали във връзка със закупено вземане за продажба на акции със срок на погасяване през 2021 г.

Вземания в размер на 10 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 67 хил. лв.) са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2021 г. Заемът е отпуснат при 6% фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Заемът е необезпечен.

Вземанията от дъщерни предприятия с балансова стойност в размер на 1 765 хил. лв. представлява предоставени заеми с лихвен процент 6,5%. Заемите са необезпечени. Вземания в размер на 62 хил. лв. са текущи търговски вземания.

Текущите вземанията от свързаните предприятия се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за годината е признат приход от реинтегриране на очаквана кредитна загуба в общ размер на 40 хил. лв.

Анализ на очакваните кредитни загуби е представен в пояснение 29.2.

Задълженията към дъщерни дружества в размер на 11 хил. лв. (2019 г.: 679 хил. лв.) са възникнали във връзка с договори за паричен заем със срок на погасяване през 2021г. Заемите са отпуснати при фиксирани лихвен процент при пазарни условия. Заемите не са обезпечени. Задълженията към дъщерни дружества в размер на 12 хил. лева и 20 хил. лв. задълженията към собствениците са текущи търговски задължения.

Текущата част от задълженията към ключовия управленски персонал е свързана с възнаграждения и е уредена през януари 2021 г.

Дружеството не е получавало и/или предоставяло гаранции по сделки със свързаните лица.

## 27. Равнение на пасивите възникващи от финансова дейност

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

	Дългосрочен облигационен заем	Дългосрочен банков заем	Краткосрочен облигационен заем	Краткосрочен банков заем	Краткосроч ни заеми	Заеми към свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2020</b>	<b>15 640</b>	<b>-</b>	<b>3 972</b>	<b>-</b>	<b>11 562</b>	<b>670</b>	<b>31 844</b>
<b>Парични потоци:</b>							
Плащания (главници)	-	-	(3 912)	(9 700)	(17 452)	(746)	(31 810)
Плащания на лихви	-	-	(930)	(184)	(514)	(87)	(1 715)
Постъпления	-	15 000	-	9 700	17 744	71	42 515
<b>Непарични промени:</b>							
Начислени лихви	-	-	1 025	171	560	38	1 794
Прекласифициране	(3 912)	-	3 912	-	(142)	142	-
Прихващане	2	-	-	28	15	(77)	(32)
<b>31 декември 2020</b>	<b>11 730</b>	<b>15 000</b>	<b>4 067</b>	<b>15</b>	<b>11 773</b>	<b>11</b>	<b>42 596</b>

	Дългосрочен облигационен заем	Краткосрочен облигационен заем	Краткосрочни заеми	Заеми към свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2019</b>	<b>19 551</b>	<b>510</b>	<b>15 340</b>	<b>993</b>	<b>36 394</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания (главници)	-	-	(9 814)	(358)	(10 172)
Плащания на лихви	-	(1 456)	(914)	-	(2 370)
Постъпления	-	-	6 033	14	6 048
<b>Непарични промени:</b>					
Начислени лихви	-	1 006	808	52	1 866
Прекласифициране	(3 912)	3 912	-	-	-
Прихващане	1	-	109	(31)	79
<b>31 декември 2019</b>	<b>15 640</b>	<b>3 972</b>	<b>11 562</b>	<b>670</b>	<b>31 844</b>

## 28. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило прихващане на насрещни задължения с дъщерни предприятия в размер на 42 хил. лв.



## 29. Условни активи и пасиви

Дружеството е предоставило като обезпечение по банковия заем от 11.12.2020 г. първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху вземане на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД в размер на 12 590 400 лв. от набирателна сметка, разкрита в Райфайзенбанк ЕАД, по която сметка Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД е определено да внесе паричната вноска за записаните 1 032 000 броя дяла от увеличението на капитала на ДФ Конкорд фонд 7 Саут-ийст Юрп - Конкорд Асет Мениджмънт.

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството и не са възникнали други условни пасиви за Дружеството.

## 30. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Капиталови инструменти	6	16 757	14 301
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, нетна балансова стойност			
Вземания по цесии	10	1 489	3 782
Вземания по предоставени заеми	9	9 313	12 801
Предоставени аванси за финансови активи	11	1 730	1 840
Търговски и други вземания	10	168	380
Вземания от свързани лица	26	2 445	6 862
Пари и парични еквиваленти		12 654	4
Общо финансови активи		44 556	39 870
Финансови пасиви		31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	15	15 797	19 612
Задължения по банкови заеми	15	15 015	
Задължения по заеми	15	11 773	11 562
Задължения по цесии и други задължения	16	1 413	533
Задължения към свързани лица	26	44	677
		44 042	32 384

Вижте пояснение 4.11 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 7.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 31.

## 31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 31.1. Анализ на пазарния риск

#### 31.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро.



### 31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по търговските си и облигационен заеми, тъй като те са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. При промяна на лихвения процент по банковите заеми с 1%, собственият капитал ще се увеличи/намали със 7 хил. лв.

### 31.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции.

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск в промени на цените, който се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

В случай че котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Дружеството, се повиши или намали 1%, финансовият резултат и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 151 хил. лв. (за 2019 г.: 141 хил. лв.).

През 2020 г. при публично търгуваните акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2020 г.: 1 %). В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени със 141 хил. лв. (за 2019 г.: 150 хил. лв.).

## 31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с предоставените заеми, аванси и търговски и други вземания.

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	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата	16 757	14 301
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	27 799	25 669
Общо финансови активи	44 556	39 970

Дружеството е предоставило финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 14 546 хил. лв. Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Няма просрочени, необезценени вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент. При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтеклите дни, а също и според географското местоположение на клиентите.

### Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заеми се формира на база преглед и анализ относно спазването на условията по сключените договори. На регулярна база се извършва анализ на финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

При прилагане на модела за изчисляване на очаквани кредитни загуби, ръководството на Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, причинена от ковид – пандемията, ликвидните затруднения в бизнеса като цяло и влошено кредитно качество за компании от определени индустрии. Там, където е било приложимо, е приложен по-висок процент на дисконтиране с цел отразяване на увеличението в кредитния риск.



Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2020 г. е представено в таблицата по-долу:

	Дългосрочни вземания от асоциирани предприятия хил. лв.	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2020 г.	-	(800)	(192)	(77)	(869)
Рекласифициране	(12)	12	-	-	-
Признати загуби през периода	(14)	(545)	(201)	(25)	(785)
Обратно възстановени през периода	-	319	192	65	576
Салдо към 31 декември 2020 г.	(26)	(814)	(201)	(37)	(1 078)

Нетната загубата от обезценка на финансови активи за 2020 г. възлиза на 209 хил. лв. Дружеството е възстановило загуба от обезценка, призната в предходен период за инвестиция в дъщерно предприятие в размер на 197 хил. лв., която инвестиция е продадена през отчетния период.

Равнение на движението на очаквани кредитни загуби по видове вземания за 2019 г. е представено в таблицата по-долу:

	Предоставени заеми хил. лв.	Вземания по цесии и други вземания хил. лв.	Вземания от свързани лица хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2019 г.	(388)	(239)	(48)	(675)
Признати загуби през периода	(275)	(128)	(40)	(443)
Обратно възстановени през периода	63	175	11	249
Салдо към 31 декември 2019 г.	(600)	(192)	(77)	(869)

През 2019 г. при извършване на годишния тест за обезценка, Дружеството е признало загуба от обезценка на стойност 197 хил. лв. за една от инвестициите в дъщерно предприятие.

### 31.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

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

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	2 111	1 956	11 730	-
Задължения по заеми	11 788	-	15 000	-
Търговски и други задължения	1 280	133	-	-
Задължения към свързани лица	13	31	-	-
Общо	15 192	2 120	26 730	-

  

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационни заеми	2 504	2 397	17 400	-
Задължения по заеми	11 509	53	-	-
Търговски и други задължения	240	300	-	-
Задължения към свързани лица	-	677	-	-
Общо	14 253	3 427	17 400	-



### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

### 32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Собствен капитал	23 872	22 355
Собствен капитал	23 872	22 355
Задължения	44 046	32 661
- Пари и парични еквиваленти	(12 654)	(4)
Нетен дълг	31 392	32 657
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	55 264	55 012
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	57%	59%

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството са наложени спазване на следните съотношения на база консолидиран финансов отчет:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31.12.2020 г. на база индивидуален финансов отчет, това съотношение е в размер на 64,97%;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2020 г. това съотношение е в размер на 2.58;
- **Текуща ликвидност:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.5. Към 31.12.2020 г. това съотношение е в размер на 2.57 на база индивидуален финансов отчет.

Дружеството е спазвало външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2020 г. и 2019 г.

### 33. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следните некоригиращи събития:

В началото на м. януари 2021 г. беше обявено за неуспешно увеличението на капитала на ДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юрп – Конкорд Асет Мениджмънт. На 07.01.2021 г. Дружеството погасява 12 600 хил. лева от банковия заем.

През м. февруари на събрание на ОСА е взето решение за освобождаването на Майа Пенева като член на Съвета на Директорите на Индъстри Дивелъпмънт холдинг АД. На нейно място е избран Николай Петков. Решението е вписано в Търговския регистър на 09.03.2021 г.

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. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна.

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

Ръководството своевременно следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени противоепидемиологични мерки от страна на правителството и анализира възможния им ефект върху оперативното и финансово състояние на Дружеството, с цел балансиране ликвидните му позиции и осигуряване финансова стабилност през тези трудни времена.

#### **34. Одобрение на финансовия отчет**

Годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е приет и одобрен за издаване от Съвета на директорите на 17 март 2021 г.