

Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения) и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД (Дружеството-майка) е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г. Първоначално „Феникс Капитал Холдинг“ АД е учредено за срок от 7 години. С решение на Общото събрание от 28 юни 2019 г. това е обстоятелство е премахнато.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 8.1.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка. Акциите на Дружеството - майка се търгуват на Българска фондова борса с борсов код ОРН.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството-майка са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Собственик на Дружеството-майка с над 50 % участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 30 юни 2020 г. Дружеството-майка има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Групата са:

- Изменения в МСФО 9 „Финансови инструменти“, МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., прието от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС.

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 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 финансовия период, започващ на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата и не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 4 „Застрахователни договори“, в сила от 1 юни 2020 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния консолидиран 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.

При изготвянето на представения междинния съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството е придобило контролиращ пакет от акциите на „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ. Повече информация относно инвестицията е представена в точка 11.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появила затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. В България бе обявено извънредно епидемиологично положение в периода от 13 март до 13 май включително, при спазване на строги противоепидемиологични мерки, включващи социална изолация, социална дистанция, временно закриване на определени търговски обекти и забраняване на повечето групови дейности. От 14 май до 30 ноември е обявена извънредна епидемична обстановка, при която остават в сила част от вече въведените мерки, а други се отменят, с цел подпомагане на бизнеса и подобряване на създамата се икономическа ситуация.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. В тази връзка, ръководството е преразгледало оценките на притежаваните от Дружеството финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, с цел отразяване на ефекта от Covid-19 при определяне на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9.

Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2020 участие	31 декември 2018 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	79,99%	79,99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	България	Предоставяне на кредити	100,00%	100,00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	България	Застрахователни услуги	100,00%	100,00%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	100,00%
Ню Пропърти Дивелъпмънт ЕООД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%
Феникс Имобилен ЕАД	България	Недвижими имоти	100,00%	100,00%

8.2. Придобиване контрол над „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Дружеството е придобито от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД на покупна цена в размер на 6 750 хил. лв., която е платено с парични средства от получен банков заем.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД е извършено през юни 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец юни 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	8 087
Нетекущи активи	8 087
Търговски и други вземания	2
Пари и парични еквиваленти	31
Текущи активи	33
Общо активи	8 120
Задължения	(349)
Нетни разграничими активи	7 771

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	6 750
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(31)
Нетен входящ паричен поток при придобиването	6 719
Разходи по придобиването	5
Нетно парични средства, платени при придобиването	6 724

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	7 771
Платено възнаграждение	(6 750)
Печалба от бизнес комбинацията	1 021

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

8.3. Придобиване контрол над „Феникс Имобилен“ ЕАД

През 2019 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД със седалище в гр. София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Покупна цена за дъщерното дружество е в размер на 3 931 хил. лв., която е платена в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет. Разходите по придобиване възлизат на 196 хил. лв. и са платени в пълен размер към датата на съставяне на настоящия отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Феникс Имобилен“ ЕАД е извършено през декември 2019 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към месец декември 2019 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	900
Инвестиционни имоти	11 343
Нетекущи активи	12 243
Общо активи	12 243
Задължения	(558)
Нетни разграничими активи	11 685
Прехвърлено възнаграждение	450
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	450
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	450

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	11 685
Дължимо възнаграждение	(3 931)
Печалба от бизнес комбинацията	7 754

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

9. Имоти, машини и съоръжения

	Земи ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 982	11	6	8 999
Придобити чрез				
- покупки	-	2	-	2
Салдо към 30 юни 2020 г.	8 982	13	6	9 001
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020г.	-	(6)	(1)	(7)
Амортизация	-	(2)	(1)	(3)
Салдо към 30 юни 2020 г.	-	(8)	(2)	(10)
Балансова стойност към 30 юни 2020 г.	8 982	5	4	8 991

	Земи ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	7	-	7
Придобити чрез				
- покупки	8 982	-	6	8 898
- при бизнес комбинации	-	4	-	4
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 982	11	6	8 999
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019г.	-	(2)	-	(2)
Придобити при бизнес комбинация	-	-	(1)	(1)
Амортизация	-	(4)	-	(4)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(6)	(1)	(7)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	8 982	5	5	8 992

Към 31 декември 2019 г. и 30 юни 2020 г. Групата има заложиени земи в размер на 8 082 хил. лв. Като обезпечение по банкови заеми.

10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, които се намират в гр. София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

**Инвестиционни
имоти
‘000 лв.**

Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	-
Новопридобити активи:	
- чрез бизнес комбинации	11 343
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	11 343
Балансова стойност към 30 юни 2020 г.	11 343

През 2019 и 2020 г. не са признавани преки оперативни разходи. Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по задължения на Групата.

11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 30 юни 2020 г. и 31 декември 2019 г., включват следните групи финансови активи:

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Дългосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	21 517	11 197
Общо дългосрочни финансови активи	21 517	11 197
Краткосрочни финансови активи:		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Борсово търгувани акции	1 010	2 955
Общо краткосрочни финансови активи	1 010	2 955
Общо финансови активи	22 527	14 152

На 13 януари 2020 г. Групата е придобила 2 545 325 бр. акции от капитала на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. Извършената инвестицията е в размер на 2 308 хил. лв., с което общата стойност на инвестицията в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ нараства до 4 376 хил. лв. и представлява 51,11% от капитала на дружеството. Съгласно ЗППЦК „Феникс Капитал Холдинг“ АД е входирано търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери, но към 30 юни 2020 г. търговото предложение не е одобрено от КФН. В тази връзка Дружеството не упражнява контрол върху „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ съгласно МСФО 10, и представя инвестицията като финансов актив, отчитан по справедлива стойност съгласно МСФО 9.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“.

Към 30 юни 2020 г. Дружеството е заложило като обезпечение по задълженията си финансови активи на стойност 11 424 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 1 173 хил. лв.).

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Търговски вземания	174	571

Вземания по цесии	649	1 180
Предоставени аванси за финансови инструменти	17	2 192
Финансови активи	840	3 943
Разходи за бъдещи периоди	8	1
Други	15	5
Нефинансови активи	23	6
Общо търговски и други вземания	863	3 949

Всички вземания са краткосрочни. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 12 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 94 хил. лв.).

13. Предоставени заеми

Към 30 юни 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставени краткосрочни заеми в размер на 518 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 хил. лв.). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени проценти Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 27 хил. лв.

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	16	39
Парични средства по разплащателни сметки в друга валута	4	5
Пари и парични еквиваленти	20	44

Към 30 юни 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата няма блокирани парични средства.

15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка към 30 юни 2020 г. се състои от 1 000 на броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2019 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2019 г.: 100 лв.). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

Основният акционер на Дружеството-майка, държащ 985 бр. акции (31 декември 2019 г.: 985 бр.), представляващи 98,50% (31 декември 2018 г.: 98,50%) от капитала на Дружеството-майка, е Лорейн Маркетинг Сървисиз.

16. Резерви

Резервите на Групата са в размер на 276 хил. лв. (31 декември 2019 г. – 276 хил. лв.) и представляват законови резерви.

17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Текущи		Нетекущи	
30 юни 2020	31 декември 2019	31 юни 2020	31 декември 2019

	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	246	250	17 596	17 596
Банкови заеми	17	405	6 750	6 750
Търговски заеми	1 402	1 416	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 616	655		
Общо балансова стойност	8 281	2 726	24 346	24 346

17.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2018г. Дружеството-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100013189;
- Брой облигации: 9 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро.;
- Размер на облигационния заем: 9 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 7,00 %;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2020 г. е в размер на 246 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 250 хил. лв.), представляващи задължения за лихви.

На 05 септември 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за вторично предлагане на облигациите на Дружеството-майка на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код ОРНА и се търгува от 26 септември 2019 г.

17.2. Банкови заеми

Към 31 декември 2019 г. Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 30 юни 2020 г. задълженията по заема са погасени (31 декември 2019 г.: 395 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви). Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%.

Към 30 юни 2020 г. Групата е страна по банков заем от българска банка. Размерът на отпуснатия заем е 6 750 хил. лв. Заемът е отпуснат за придобиването на дъщерното предприятие „Ню Пропърти Дивелъпмънт“ ЕООД. Към 30 юни 2020 г. задълженията по заема възлизат на 6 767 хил. лв., от които 17 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 6 760 хил. лв., от които 10 хил. лв. лихви). Падежът на заема е 20 юни 2024 г., и е отпуснат при лихва БЛП + 1,71%. Заемът е обезпечен със земи, собственост на Групата.

17.3. Търговски земи

Към 30 юни 2020 г. Групата има задължения по заеми от несвързани лица в размер на 1 402 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 1 416 хил. лв.). Върху задълженията се начисляват лихви при пазарни нива и те следва да бъдат погасени в срок до 1 година.

17.4. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2020 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 юни 2020 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 6 616 хил. лв., (31 декември 2019 г.: 655 хил. лв.). Договореният лихвен процент по тези сделките е 4,5%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 юни 2020 г. 11 424 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 1 173 хил. лв.).

18. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	340	-	340
Финансови активи	-	178	178
Вземания от свързани лица	(2)	-	(2)
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(10)	1	(9)
Вземания от свързани лица	(3)	1	(2)
Лихви по режима на слаба капитализация	(8)	-	(8)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	299	180	479
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(41)		(39)
Отсрочени данъчни пасиви	340		518
Нето отсрочени данъчни активи	299		479

Отсрочените данъци за сравнителния период могат включват следните елементи:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 ‘000 лв.	Придобити при бизнес комбинации ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Нетекущи активи				
Вземания от свързани лица	(2)	-	-	(2)
Имоти, машини и съоръжения	-	340	-	340
Текущи активи				
Финансови активи	2	-	(2)	-
Търговски и други вземания	(4)	-	(6)	(10)
Предоставени заеми	(4)	-	4	-
Вземания от свързани лица	-	-	(3)	(3)
Лихви по режима на слаба капитализация	(9)	-	1	(8)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	-	(18)
	(35)	340	(6)	299
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(37)			(41)
Отсрочени данъчни пасиви	2			340
Нетно отсрочени данъчни активи	(35)			299

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	54	3 858
Задължения по цесия	572	583
Получени аванси	63	63
Финансови пасиви	689	4 504
Задължения към персонала и осигурителни институции	24	23
Други задължения	54	557
Нефинансови пасиви	78	580
Общо търговски и други задължения	767	5 084

20. Други приходи

През 2019 г. Групата е отписала задължения в размер на 48 хил. лв.

21. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Професионални услуги	(116)	(85)
	(116)	(85)

22. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(132)	(121)
Разходи за осигуровки	(15)	(14)
	(147)	(135)

23. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	74	66
	74	66
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(885)	(671)
Признати очаквани кредитни загуби	(41)	(81)
Реинтеграция на признати очаквани кредитни загуби	101	28
Други финансови разходи	-	(4)
	(825)	(728)

24. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(411)	(14)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	2 751	686
Общо други финансови позиции	2 340	672

25. 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:

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 424	1 010
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(142)	(101)
Данъчен ефект от:		
- Непризнати разходи	-	(9)
- Други приходи, освободени от данъчно облагане	140	108
Текущ разход за данъци върху дохода	(2)	(2)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(180)	5
Разходи за данъци върху дохода	(182)	3

26. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ на разпределение между акционерите на Дружеството-майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетния доход, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2020	За 6 месеца към 30 юни 2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	1 234 000	1 008 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	1 234	1 008

27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

27.1. Сделки със съвместни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(53)	-
Възстановени предоставени заеми	-	-
Начислени приходи от лихви	32	-

27.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

За 6 месеца За 6 месеца

	към 30 юни 2020 ‘000 лв.	към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	68	66
	68	66

27.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.
Предоставени услуги	175	175
Получени заеми	383	-
Начислени разходи за лихви	(1)	-
Начислени приходи от лихви	13	6

28. Разчети със свързани лица

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Нетекущи вземания		
Съвместни предприятия	1 005	985
Други свързани лица под общ контрол	473	463
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 478	1 448
Текущи вземания		
Съвместни предприятия	264	210
Други свързани лица под общ контрол	100	2 918
Общо текущи вземания от свързани лица	364	3 128
Общо вземания от свързани лица	1 842	4 576
Текущи задължения		
Други свързани лица под общ контрол	384	-
Ключов управленски персонал	8	6
Общо текущи задължения към свързани лица	392	6
Общо задължения към свързани лица	392	6

Към 30 юни 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 1 005 хил. лв., от които 52 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 985 хил. лв., от които 27 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва и е с падеж 2022 г. Групата е признала очаквани кредитни загуба в размер на 86 хил. лв.

Към 30 юни 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие „Си Резиденс“ ООД в размер на 264 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 210 хил. лв.). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 15 хил. лв.

През 2018 г. Групата е придобила вземане от свързано предприятие под общ контрол, което е с падеж 31 декември 2025 г. Вземането не е обезпечено и върху него се начисляват 5,5% лихви. Към 30 юни 2020 г. вземането е в размер на 473 хил. лв., от които лихви 13 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 463 хил. лв., от които 26 лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 28 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 24 хил. лв.).

Към 30 юни 2020 г. Групата има вземания от свързано лице във връзка с предоставяне на консултантски услуги в сферата на управление на недвижими имоти. Групата е признала очаквани кредитни загуби за тези вземания в размер на 5 хил. лв.

Към 30 юни 2020 г. Групата има задължение във връзка с получен заем от свързано предприятие под общ контрол в размер на 384 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 0 лв.). Заемът е получен при лихвен процент 4,5% и не е обезпечен и е с падеж през 2021 г.

29. Оценяване по справедлива стойност

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

30 юни 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти			11 343	11 343
Финансови активи	-	-	22 527	22 527
Общо активи	-	-	33 870	33 870

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти			11 343	11 343
Финансови активи	2 955	-	11 197	14 152
Общо активи	2 955	-	22 540	25 495

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 13 ноември 2020 г.