

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД (Дружеството) се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

С решение № 360-ПД от 02 април 2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от Дружеството в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100,00 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса под борсов код РСН от 15 февруари 2021 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева. Дружеството се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Акционер на Дружеството с над 50 % участие е Лорейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (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.

Този годишен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

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

Годишният индивидуален 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.

Дори и към датата на съставяне на финансовия 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. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб.

Пандемията може да се определи и към момента като основен риск за растежа, както на световната икономика, така и на икономиката на Р България. Все още съществува несигурност как пандемията ще повлияе в бъдеще на плановете на Дружеството.

Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Във връзка с пандемията, Дружеството не е получавало финансова помощ през 2020 г.

Въпреки пандемията Дружеството реализира печалба от 149 хил. лв. (2019 г.: 146 хил. лв.). Събираемостта на вземанията спрямо 2019 г. е нараснала 2 пъти.

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

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 Дружеството, са:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет 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 Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (преработен през 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет,

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

Дружеството представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. е допусната грешка в наименованието на балансовата позиция „Инвестиции в асоциирани предприятия“. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г. наименованието е коригирано на „Инвестиции в съвместни предприятия“.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи във връзка със сделката.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни

предприятия се отчитат по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи във връзка със сделката..

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване или в съответствие с МСФО 9 или като използват метода на собствения капитал, както е описан в МСС 28.

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

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.6. Приходи

Приходите на Дружеството са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходите на Дружеството се признават в съответствия с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 4.9 по - долу.

Дружеството отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално признаване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания,

която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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.

4.9.4. Обезценка на финансови 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.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от

информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на 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 Дружеството 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 Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения и задължения към свързани лица.

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

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

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата 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/получени към датата на финансовия отчет. Текущият

данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Пари и парични еквиваленти

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

4.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупана печалба/(Натрупаната загуба) включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.15.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови

активи. 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.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.

4.16.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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).

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2020 '000 лв.	участие %	31 декември 2019 '000 лв.	участие %
Феникс Имоти ЕАД	България	Недвижими имоти	4 879	100,00%	4 174	100,00%
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	1 711	100,00%	1 711	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	40	79,99%	40	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%
Мамферей Холдингс Лтд	Кипър	Инвестиции	-*	100,00%	-*	100,00%
			6 630		5 925	

*Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

През 2019 г. Дружеството е придобило контрол над „Феникс Имоти“ ЕАД (с предходно наименование „Арселанд Есперя“ ЕАД). Промяната в името и собствеността на дъщерното предприятие е отразена по партидата на дружеството на 23 януари 2020 г.

През 2020 г. стойността на „Феникс Имоти“ ЕАД е увеличена със 705 хил. лв. - транзакционни разходи, които са извършени във връзка с придобиването на дъщерното предприятие.

Дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди.

6. Инвестиции в съвместни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в съвместни предприятия:

Име на съвместното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2020 '000 лв.	участие %	31 декември 2019 '000 лв.	участие %
Си Резиденс ООД	България	Строителство	10 <u>10</u>	50%	10 <u>10</u>	50%

Дружеството притежава 50% от правата на глас и собствения капитал на „Си Резиденс“ ООД. Инвестициите в съвместни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. Дяловете на съвместното предприятие не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

Финансовата информация за съвместното предприятие по предварителни данни може да бъде обобщена, както следва:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Активи	9 063	8 825
Пасиви	(9 124)	(8 882)
Приходи	64	21
Загуба	(4)	(58)
Дял от загубата, полагаща се на Дружеството	(2)	(29)

Всички трансфери на парични средства към Дружеството, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на съвместното предприятие.

През 2020 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в съвместни предприятия.

7. 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	31 декември 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания	(8)	8	-
Вземания от свързани лица	(9)	(58)	(67)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
Лихви по режим на слаба капитализация	-	(10)	(10)
	(35)	(60)	(95)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(35)		(95)
Нетно отсрочени данъчни активи	(35)		(95)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи	2	(2)	-
Търговски и други вземания	-	(8)	(8)
Вземания от свързани лица	(2)	(7)	(9)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	(18)	(17)	(35)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(20)		(35)
Отсрочени данъчни пасиви	2		-
Нетно отсрочени данъчни активи	(18)		(35)

8. Финансови активи

	31 декември 2020	31 декември 2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи финансови активи		
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	6 232	-
Общо нетекущи финансови активи	6 232	-
Текущи финансови активи		
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции, търгувани на БФБ	-	2 955
Общо текущи финансови активи	-	2 955
Балансова стойност	6 232	2 955

На 13 януари 2020 г. Дружеството е придобило 2 545 325 бр. акции от капитала на „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ. Извършената инвестицията е в размер на 2 308 хил. лв., с което участието на Дружеството 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 входирало търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери, но към 31 декември 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.

Справедливата стойност финансовите активи е определена на базата на оценка от лицензиран оценител.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е заложило като обезпечение по задълженията си финансови активи на стойност 6 232 хил. лв. (2019 г.: 1 172 хил. лв.).

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“.

9. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	-	1 578
Обезценка на търговски вземания	-	(80)
Търговски вземания, нетно	-	1 498
Предоставени аванси за финансови инструменти	5	2 192
Финансови активи	5	3 690
Разходи за бъдещи периоди	8	1
Нефинансови активи	8	1
Търговски и други вземания	13	3 691

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Краткосрочни депозити (в български лева)	5	23
Пари и парични еквиваленти	5	23

31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 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.

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

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Лорейн Маркетинг Сървисис	985	98,50	985	98,50
Други физически лица	15	1,50	15	1,50
	1 000	100,00	1 000	100,00

12. Резерви

През отчетния период Дружеството не е формирало резерви. През 2018 г. Дружеството е формирало фонд Резервен за сметка на неразпределената печалба от минали години в размер на 272 хил. лв.

13. Търговски и други задължения

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	17	3 817
Задължения по цесии	-	460
Финансови пасиви	17	4 277
Други задължения	3	1
Нефинансови пасиви	3	1
Текущи търговски и други задължения	20	4 278

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

14. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Облигационни заеми	253	250	17 597	17 596
Репо сделки	3 996	655	-	-
Заеми от свързани лица	1 810	1 989	-	-
Общо балансова стойност	6 059	2 894	17 597	17 596

14.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2019 г. Дружеството 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 31 декември 2020 г. е в размер на 253 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

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

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е страна по договори за продажба на акции с ангажимент за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията възлизат на 3 996 хил. лв., от които 3 964 хил. лв. и лихви 32 хил. лв. (към 31 декември 2019 г. - главница 650 хил. лв. и лихви 5 хил. лв.). Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 6 232 хил. лв. (31 декември 2019 г. - 907 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива. Акции, които са обект на договорите за обратно изкупуване, са признати в баланса на Дружеството на ред „Финансови активи“, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

14.3. Заеми от свързани лица

Информацията относно заемите, получени от свързани лица, е представена в пояснение 21.5.

15. Печалби и загуби от операции с финансови инструменти

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1)	(15)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	975	664
	974	649

16. Финансови приходи и разходи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	793	622
Приходи от дивиденди	447	-
	1 240	622
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(1 501)	(1 282)
Загуба от обезценки на вземания	(579)	(144)
Печалба от реинтеграция на обезценка на вземания	79	4
Други финансови разходи	(3)	-
	(2 004)	(1 422)

17. Други приходи

През 2019 г. Дружеството отчита като други приходи неустойки по договорни отношения в размер на 369 хил. лв.

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Професионални услуги	(62)	(25)
Други	(6)	(15)
	(68)	(40)

Дружеството е признало разход за независим финансов одит за 2020 г. в размер на 14 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 8 хил. лв.).

19. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(42)	(42)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)
	(46)	(46)

20. Разходи за данъци върху дохода

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	89	130
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(9)	(13)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	98	63
- Обезценки на финансови активи	(50)	(14)
- Непризнати разходи	-	(1)
- Лихви по режима на слаба капитализация	(10)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	60	17
Разходи за данъци върху дохода	60	17

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчни загуби за 2020 г. в размер на 28 хил. лв. (2019 г.: 37 хил. лв.). Загубите могат да бъдат приспадани в периода 2020 г. – 2024 г.

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни предприятия, съвместни предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия.

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

21.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Получени заеми	8	1 994
Платени заеми	(556)	(47)
Начислени разходи за лихви	(81)	(41)
Платени лихви	(15)	-
Предоставени заеми	(1 422)	(4 281)
Възстановени предоставени заеми	3 733	531
Начислени приходи от лихви	671	563
Получени лихви	88	8

21.2. Сделки със съвместни предприятия

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(178)	(1 293)
Възстановени предоставени заеми	-	64
Начислени приходи от лихви	66	33
Получени лихви	-	4

21.3. Сделки с други свързани лица

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Начислени приходи от лихви	26	26
Начислени приходи от дивиденди	447	-
Получени заеми	384	-
Платени заеми	(84)	-
Платени лихви	(9)	-
Начислени разходи за лихви	9	-

21.4. 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 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	36	36
Общо възнаграждения	36	36

21.5. Разчети със свързани лица

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Нетекущи вземания		
Съвместни предприятия	1 029	985
Други свързани лица	485	463
Общо нетекущи вземания от свързани лица	1 514	1 448
Текущи вземания		
Дъщерни предприятия	9 127	11 088
Съвместни предприятия	390	210
Други свързани лица	423	-
Общо текущи вземания от свързани лица	9 940	11 298
Общо вземания от свързани лица	11 454	12 746
Текущи задължения		
Дъщерни предприятия	1 507	1 989
Други свързани лица	300	-
Ключов управленски персонал	3	3
Общо текущи задължения към свързани лица	1 810	1 992
Общо задължения свързани лица	1 810	1 992

- Дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия и тяхното отчитане са описани в Пояснение 5. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми на дъщерните си предприятия в размер на 9 127 хил. лв., от които 1 496 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 11 088 хил. лв., от които 1 000 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени нива между 6% и 7,5% и са с падеж през 2021 г. През 2019 г. вземания от дъщерни предприятия в размер на 8 535 хил. лв. са обезпечени с финансови инструменти, чиято справедлива стойност към 31 декември 2019 г. е в размер на 8 543 хил. лв., в резултат на което Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби за тях. Всички останали вземания Дружеството от дъщерни предприятия не са обезпечени, като към 31 декември 2020 г. признатите очаквани кредитни загуби са в размер на 515 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 2 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има задължения по заеми към дъщерните си предприятия в размер на 1 507 хил. лв., от които 107 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 1 989 хил. лв., от които 41 хил. лв. лихви). Заемите са получени при лихвени нива между 4% и 6,5%, не са обезпечени и са с падеж през 2020 г.

- Съвместни предприятия

Съвместните предприятия и тяхното отчитане са описани в Пояснение 6. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставен заеми на съвместното си предприятие в размер на 1 029 хил. лв., от които 75 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. Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 60 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 52 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставен заем на съвместното си предприятие в размер на 390 хил. лв., от които 14 хил. лв. лихви. (31 декември 2020 г.: 210 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Заемът е отпуснат без обезпечение при 5% годишна лихва. Падежът на финансирането е до 12 месеца. Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 23 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 11 хил. лв.).

- Други свързани лица

Като други свързани лица Дружеството отчита разчетите си с „БСПФ Проджект 1“ ЕАД и „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ - дружества, в чието управление участват пряко или непряко членове на Съвета на Директорите на Дружеството. През 2019 г. Дружеството е придобило вземане от свързано предприятие, което е с падеж 31 декември 2025 г. Вземането не е обезпечено и върху него се начисляват 5,5% лихви. Към 31 декември 2020 г. вземането е в размер на 485 хил. лв., от които лихви 49 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.).

През 2020 г. Дружеството е признало вземане по дивидент в размер на 447 хил. лв. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 24 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството е получило финансиране от друго свързано предприятие на стойност 385 хил. лв. Заемът е с падеж през 2021 г. и е сключен при лихвен процент 4,5% и не е обезпечен. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има задължения по заема в размер на 300 хил. лв., от които главница: 300 хил. лв. и лихви: 0 хил. лв.

22. Доход на една акция

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

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	149 639	146 014
Брой акции	1 000	1 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	149,64	146,01

23. Условни активи и условни пасиви

През 2019 и 2020 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Дружеството да признае условни активи и пасиви.

24. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	1 януари 2020 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Непарични изменения '000 лв.	Разходи за лихви '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Облигационни заеми	17 846	(1 232)	-	1 236	17 850
Репо сделки	655	3 167	-	174	3 996
Заеми от свързани лица	1 989	(273)	-	91	1 807
Общо	20 490	1 662	-	1 501	23 653
	1 януари 2019 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Непарични изменения '000 лв.	Разходи за лихви '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Облигационни заеми	17 845	(1 232)	-	1 233	17 846
Репо сделки	-	650	-	5	655
Заеми от свързани лица	-	1 730	218	41	1 989
Общо	17 845	1 148	218	1 279	20 490

25. 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 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба:			
Ценни книжа	8	6 232	2 955
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	9	12	3 690
Вземания от свързани лица	21.5	11 454	12 746
Пари и парични еквиваленти	10	5	23
		11 471	19 414
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	14	17	4 277
Задължения по заеми	14	21 846	18 501
Задължения към свързани лица	21.5	1 807	1 989
		23 670	24 767

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

26.1. Анализ на пазарния риск

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

През 2020 г. при публично търгуваните акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2019 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 с 62 хил. лв. (за 2019 г.: 30 хил. лв.).

26.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти. 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:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	6 232	2 955
Търговски и други вземания	5	3 690
Вземания от свързани лица	11 454	12 746
Пари и парични еквиваленти	5	23
Балансова стойност	17 696	19 414

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение, освен тези, представени в пояснение 8.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка към 31.12.2019 г. може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
Вземания от свързани лица	12 836	-	-
Търговски вземания	3 768	-	-
Очаквани кредитни загуби	(168)	-	-
	16 436	-	-

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка към 31.12.2020 г. може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
Вземания от свързани лица	12 121	-	-
Търговски вземания	5	-	-
Очаквани кредитни загуби	(667)	-	-
	11 459	-	-

26.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - 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 Дружеството за периода.

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по заеми	4 662	618	17 279	3 705
Търговски и други задължения	17	-	-	-
Задължения към свързани лица	1 622	223	-	-
Общо	6 301	841	17 279	3 705

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по заеми	1 279	616	14 566	7 717
Търговски и други задължения	4 277	-	-	-
Задължения към свързани лица	1 818	216	-	-
Общо	7 374	832	14 566	7 717

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

27. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 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.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	-	-	6 232	6 232
Общо	-	-	6 232	6 232

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2 955	-	-	2 955
Общо	2 955	-	-	2 955

28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
- Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

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

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

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Собствен капитал	763	614
Общо задължения	23 676	24 771
- Пари и парични еквиваленти	(5)	(23)
Нетен дълг	23 671	24 748
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:31	1:41

29. Събития след края на отчетния период

На 13.01.2020 г. след сделка с акции на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, Дружеството е придобило 51,11% от капитала му. В тази връзка и в съответствие с чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, „Феникс Капитал Холдинг“ АД отправи търгово предложение за закупуване на останалите акции към акционерите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ. КФН наложи окончателна забрана за публикуване на отправеното търговото предложение. В резултат на това ръководството на „Феникс Капитал Холдинг“ АД предприе действия по обжалването на въпросната забрана и след края на отчетния период, а именно на 04.03.2021 г., с Решение № 191 на Административен съд София област, е отменено Решението на КФН, с което беше наложена окончателната забрана за публикуване на въпросното търгово предложение.

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

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 март 2021 г.