

Приложение към годишния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Нео Лондон Капитал“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД от 24 януари 2017 г. на КФН.

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса под борсов код 178В.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Майя Пенева. Считано от 25 февруари 2021 г. на Майя Пенева е освободена от поста ѝ и нейното място е заето от Антония Видинлиева.

Дружеството се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно. Считано от 25 февруари 2021 г. Дружеството се представлява само и единствено от Християн Дънков.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има 2 служители 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.

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.

Финансовият 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. Различни правителства, включително България

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

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.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане, но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения към МСФО 16 „Отстъпки при лизингови договори, свързани с Ковид-19“, в сила от 1 юни 2020 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., прието от ЕС;
- Изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 и МСС 8 „Дефиниция за материалност“, 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 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 финансовия период, започващ на 1 януари 2020 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:

- 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: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи“ 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 в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“ (фаза 2), в сила от 1 януари 2020 г., приети 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.

Дружеството е извършило рекласификация на сравнителната информация за 2018 г. Промяната е от ред „Други разходи“ към ред „Други финансови позиции“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и е в размер на 4 хил. лв.

4.3. 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.

4.4. 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 своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.5. 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 4.7 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.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. 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.

4.7.2. 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.

4.7.3. 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 и предоставени заеми.

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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.7.4. Обезценка на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват 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 този 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.

4.7.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако 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.

4.8. Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на 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 свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.9. Пари и парични еквиваленти

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

4.10. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената 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.

4.11. 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 е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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 „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.13.1. 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.

4.14. 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.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Измерване на очаквани 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 вероятно 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

На 10 януари 2020 г. „Нео Лондон Капитал“ АД е придобило 1 149 999 бр. акции от увеличението на капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, чиято основна дейност е свързана със секюритизиране на публично набрани средства в недвижими имоти. Извършената инвестицията е в размер на 12 075 хил. лв. и представлява 63,89% от капитала на дружеството. Съгласно ЗППЦК „Нео Лондон Капитал“ АД е входирало търгово предложение за изкупуване на акциите от останалите акционери, като с решение на КФН от 11 август 2020 г. търговото предложение е одобрено.

Към 31 декември 2020 г. инвестицията е в размер на 10 278 хил. лв. и представлява 54,39% от капитала на дъщерното предприятие.

Дъщерното предприятие не разпределяло дивидент през периода.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 1 667 хил. лв. като обезпечение по заеми, оповестени в точка 12.2.

6. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	43 852	36 875
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	1 485	1 539
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 766	1 707
Балансова стойност	47 103	40 121

През отчетния период Дружеството е преценило своята инвестиция в „Инвест Девелопмент“ АД (Русия) със 719 хил. лв. Дружеството оперира в сектор „Недвижими имоти“ като инвестира в недвижими имоти и в дружества, притежаващи недвижими имоти. Акциите, обект на инвестицията, се търгуват на Московската фондова борса. Поради неголемия изтъргуван обем и волатилността в цената, на която се търгуват упоменатите акции, ръководството на Дружеството е счело, че борсовите котировки не могат да бъдат надежден източник за справедливата стойност на инвестицията. За оценка на инвестицията е използван доклад на лицензиран оценител, като е използван метода на дисконтираните парични потоци за прогнозен период 2021 г. – 2025 г. Ръководството на Дружеството е прегледало така получения доклад и е счело, че всички изходни данни, както и резултатът от доклада, отразяват настоящето финансово състояние на „Инвест Девелопмент“ АД“.

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 12 953 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 670 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 12.2.

7. Финансови активи отчитани по амортизируема стойност

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	31.12.2020			31.12.2019		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	835	7	842	-	-	-
Начислени обезценки	-	-	(42)	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			800	-	-	-

Кредити, заеми, цесии и неустойки, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2020			31.12.2019		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	365	7	372	850	73	923
Вземания по репо договори	-	-	-	1 305	49	1 354
Начислени обезценки	-	-	(20)	-	-	(47)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			352			2 230

7.1. Предоставени търговски заеми

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 352 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 876 хил. лв., от които 73 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени нива. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 47 хил. лв.)

През периода Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2022 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,85% годишно. Вземанията по заема възлизат на 800 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 42 хил. лв.

7.2. Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми към 31 декември 2019 г. в размер на 1 354 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви, представляват вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 2 126 хил. лв., в резултат на което Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби. По

сделките се начисляват лихви в размери между 5% и 7,5%. Към 31 декември 2020 г. тези сделки са приключени.

8. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	15	80
Обезценка на търговски вземания	(15)	(80)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания, бруто	97	414
Обезценка на други вземания	(5)	(20)
Други вземания, нетно	93	394
Финансови активи	93	394
Търговски и други вземания	93	394

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

9. Пари и парични еквиваленти

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

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 99 950 броя обикновени акции с номинална стойност 100 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.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала 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 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	28 665	28,68
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 160	5,16
Други юридически лица	69 922	69,96	66 125	66,16
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

11. 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.
Текущи активи			
Финансови активи	1 039	273	1 312
Търговски и други вземания	(10)	8	(2)
Предоставени заеми	(4)	(1)	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	978	280	1 258
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(61)		(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 039		1 312
Нетно отсрочени данъчни пасиви	978		1 258

През предходния отчетен период са възникнали следните данъчни активи и пасиви:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	569	470	1 039
Търговски и други вземания	(8)	(2)	(10)
Предоставени заеми	(2)	(2)	(4)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	512	466	978
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(57)		(61)
Отсрочени данъчни пасиви	569		1 039
Нетно отсрочени данъчни пасиви	512		978

12. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекучи	
	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	2 036	25	17 991	19 989
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	8 126	2 702	-	-
Общо балансова стойност	10 162	2 727	17 991	19 989

12.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007181;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 6,75%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2020 г. в размер на 2 036 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 25 хил. лв., от които 25 хил. лв. лихви).

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2020 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 8 126 хил. лв., от които 46 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 2 702 хил. лв., от които 20 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделки е между 3,85% и 6,50%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 декември 2020 г. 14 620 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 670 хил. лв.).

12.3. 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	Парични изменения	Непаричн и изменения	Разходи за лихви	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	20 014	(1 350)	-	1 363	20 027
Банкови заеми	-	(318)	-	318	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	2 702	5 100	9	315	8 126
Общо	22 716	3 432	9	1 996	28 153

	1 януари 2019	Парични изменения	Непаричн и изменения	Разходи за лихви	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	20 679	(2 027)	-	1 362	20 014
Търговски заеми	26	(26)	-	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	751	1 805	5	141	2 702
Общо	21 456	(248)	5	1 503	22 716

13. Търговски и други задължения

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	18	17
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	11 049	1 390
Задължения по цесии	3	3
Финансови пасиви	11 070	1 410
Пенсионни и други задължения към персонала	5	2
Нефинансови пасиви	5	2
Текущи търговски и други задължения	11 075	1 412

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

14. Печалба от операции с финансови инструменти

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба от операции с финансови активи	80	20
Загуба от операции с финансови активи	-	(32)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 679	4 666
Приходи от дивиденди	-	26
	2 759	4 680

15. Други финансови позиции

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от лихви	74	172
Разходи за лихви	(1 996)	(1 503)
Печалба от операции с финансови активи	-	15
Загуба от операции с финансови активи	-	(3)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	64	83
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(20)	-
Загуба от преоценка на валута	-	(15)
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	64	(39)
Други финансови позиции, нетно	(17)	(7)
	<u>(1 831)</u>	<u>(1 297)</u>

16. Разходи за външни услуги

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(34)	(32)
Такси и комисиони	(29)	(14)
Други	(4)	(8)
	<u>(67)</u>	<u>(54)</u>

Дружеството е признало разходи за независим финансов одит за 2020 г. в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 11 хил. лв.).

17. Разходи за персонала

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(41)	(40)
Разходи за осигуровки	(7)	(6)
	<u>(48)</u>	<u>(46)</u>

18. 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 / (Загуба) преди данъчно облагане	801	3 281
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(80)	(328)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	272	463
- Необлагаеми приходи	8	5
- Обезценки на финансови активи	7	(4)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(280)	(466)
Разходи за данъци върху дохода	(280)	(466)

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи за генерирани данъчни загуби за 2019 г. в размер на 134 хил. лв. и 207 хил. лв. за 2020 г.

19. Сделки със свързани лица

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

19.1. 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 и осигуровки	24	28
Общо възнаграждения	24	28

20. Разчети със свързани лица

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	2
Общо текущи задължения към свързани лица	3	2
Общо задължения към свързани лица	3	2

21. 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.)	521 374	2 815 081
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	5,22	28,16

22. Условни активи и условни пасиви

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

23. 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	6	47 103	40 121
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	7	1 152	2 230
Търговски и други вземания	8	93	394
Пари и парични еквиваленти	9	24	3
		48 372	42 748

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	12	28 153	22 716
Търговски и други задължения	13	11 070	1 410
		39 223	24 126

24. 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 23. 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.

24.1. Анализ на пазарния риск

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

24.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През 2019 г. и 2020 г. Дружеството е придобило инвестиции в акции в руски рубли, което излага Дружеството на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск
	Руски рубли '000
31 декември 2020 г.	
Финансови активи	27 732
Общо излагане на риск	27 732
<hr/>	
	Излагане на краткосрочен риск
	Руски рубли '000
31 декември 2019 г.	
Финансови активи	27 013
Общо излагане на риск	27 013

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на валутните курсове на българския лев спрямо руска рубла (+/- 1%) (за 2019 г. +/- 1%) Всички други параметри са приети за константни.

Тези проценти са определени на база на осреднените валутни курсове за последните 12 месеца. Анализът на чувствителността се базира на инвестициите на Дружеството във финансови инструменти в чуждестранна валута, държани към края на отчетния период.

31 декември 2020 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.
Руска рубла (+/- 1%)	250	250	(250)	(250)

31 декември 2019 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.
Руска рубла (+/- 1%)	243	243	(243)	(243)

24.1.2. Други ценови рискове

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

В случай, че котираната цената на притежаваните от Дружеството публични акции се повиши или намали с 1%, печалбата и загуба и другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 410 хил. лв. (за 2019 г.: 347 хил. лв.).

24.2. 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, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,. 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:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 269	2 627
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	47 103	40 121
Балансова стойност	48 372	42 748

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.

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.

24.3. 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. и 31 декември 2019 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 '000 лв.	Над 6 до 12 месеца '000 лв.	Над 1 до 5 години	Над 5 години
Задължения по заеми	8 945	2 677	18 969	2 067
Търговски и други задължения	11 070	-	-	-
Общо	20 015	2 677	18 969	2 067

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Над 6 до 12 месеца '000 лв.	Над 1 до 5 години	Над 5 години
Задължения по заеми	3 402	675	17 982	6 405
Търговски и други задължения	1 409	-	-	-
Общо	4 811	675	17 982	6 405

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.

25. 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	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	3 251	-	43 852	47 103
Общо	3 251	-	43 852	47 103

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	3 246	-	36 875	40 121
Общо	3 246	-	36 875	40 121

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2020 годината по видове ценни книжа са както следва:

	Акции	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо 01.01.2020 г.	36 875	36 875
Покупки	4 303	4 303
Печалби и загуби признати в текущия резултат	2 674	2 674
Салдо 31.12.2020 г.	43 852	43 852
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	2 674	2 674

26. 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 коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

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

Общият капитал представлява сумата от коригирания капитал и нетния дълг.

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Собствен капитал	18 161	17 640
Общо задължения	40 489	25 108
- Пари и парични еквиваленти	(24)	(3)
Нетен дълг	40 465	25 105
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	58 626	42 745
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	69,02%	58,73%

27. Събития след края на отчетния период

На 12 февруари 2021 г. е проведено общо събрание на акционерите на Дружеството, на което е взето решение досегашният председател на Съвета на директорите Маяя Пенева да бъде освободена от длъжност, а на нейно място да бъде избрана Антония Видинлиева. Вписването в Търговския регистър и извършено на 25 февруари 2021 г.

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

28. 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 10 март 2021 г.