



Консолидиран годишен финансов отчет
31 декември 2020 година
Доклад на независимия одитор
Св. Св. Константин и Елена холдинг АД

СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Април 2021, Варна



Съдържание

	страница
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	i-xxvii
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	xxxvii-lvi
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1-2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-67



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
към 31 декември 2020 година

	Приложения №	31 декември 2020	31 декември 2019
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	3	711	680
Имоти, машини и съоръжения	4	104 151	101 384
Инвестиционни имоти	5	18 210	16 665
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	3 657	3 711
Репутация	7	690	690
Дългосрочни вземания от свързани предприятия		-	54
Активи по отсрочени данъци	24	1 084	665
Общо нетекущи активи		128 503	123 849
Текущи активи			
Материални запаси	8	678	1 410
Търговски и други вземания	9	5 824	7 215
Корпоративен данък за възстановяване		12	15
Вземания от свързани предприятия	27.1	152	143
Парични средства и еквиваленти	10	2 282	1 534
Общо текущи активи		8 948	10 317
Активи, класифицирани като държани за продажба	4	20	-
ОБЩО АКТИВИ		137 471	134 166
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, НЕКОНТРОЛИРАЩО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ			
Капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка			
Основен акционерен капитал	11	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	11	1 512	1 512
Резерви	11	6 475	6 370
Неразпределена печалба		19 768	23 623
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		30 065	33 815
Неконтролиращо участие	26	9 091	9 075
Общо собствен капитал		39 156	42 890

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 67 представляват неразделна част от финансовия отчет
Дата: 19.04.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители:
Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 26.04.2021 г.:

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, одиторски одитор

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество





КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
към 31 декември 2020 година

	Приложения №	31 декември 2020	31 декември 2019
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени заеми	12	55 003	53 788
Задължения по финансов лизинг	13	63	78
Търговски и други задължения	15	628	1 258
Нетекущи задължения към свързани лица	27.1	19 582	17 195
Пасиви по отсрочени данъци	24	760	672
Задължения по планове за дефинирани доходи	14.1	164	197
Общо нетекущи пасиви		76 200	73 188
Текущи пасиви			
Задължения по получени заеми	12	8 869	9 364
Задължения по финансов лизинг	13	41	45
Търговски и други задължения	15	11 560	6 022
Задължения към свързани предприятия	27.1	1 200	1 695
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14.2	421	668
Задължения за данъци върху дохода		24	294
Общо текущи пасиви		22 115	18 088
ОБЩО ПАСИВИ		98 315	91 276
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		137 471	134 166

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 67 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 19.04.2021 година

Съставител:
(Валентина Неикова Василева)



Представители:

Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Къчлева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 26.04.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
за 2020 година

	Приложения №	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	16	13 505	24 456
Други приходи	17	2 207	4 996
		<u>15 712</u>	<u>29 452</u>
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	18	(3 900)	(5 965)
Разходи за външни услуги	19	(4 116)	(5 576)
Разходи за персонала	20	(4 944)	(8 404)
Разходи за амортизации	3,4	(3 202)	(3 121)
Други оперативни разходи	21	(771)	(937)
Отчетна стойност на продадените стоки		(300)	(575)
Изменение на запасите от продукция и незавършено строителство		(36)	(570)
Оперативни разходи общо		<u>(17 269)</u>	<u>(25 148)</u>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	564	192
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	28	(470)	(799)
Финансови приходи	22	324	88
Финансови разходи	23	(2 971)	(3 033)
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	(54)	(22)
Печалба преди облагане с данъци		<u>(4 164)</u>	<u>730</u>
Разходи за данъци	24	325	(202)
Нетна (загуба)/печалба за периода, принадлежаща на:		<u>(3 839)</u>	<u>528</u>
<i>Притежатели на собствен капитал на предприятието майка</i>		(3 855)	482
<i>Неконтролиращо участие</i>		16	46
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби		105	28
Преоценъчен резерв от първоначална оценка на инвестиционни имоти		-	188
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		-	12
Друг всеобхватен доход за годината – общо		105	228
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината		(3 734)	756
Отнасящ се към:			
<i>Притежатели на собствен капитал на предприятието майка</i>		(3 750)	710
<i>Неконтролиращо участие</i>		16	46
Основна нетна печалба/(загуба) на акция в лева		(1,67)	0,21

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 67 представляват неразделна част от финансовия отчет
Дата: 19.04.2021 година

Съставител: Представители:
(Валентина Нейкова Василева) Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 26.04.2021 г.

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество





КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
към 31 декември 2020 година

Отнасящ се към притежателите на собствен капитал
на предприятието майка

Приложения №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Други резерви	Резерв от актюерски печалби и загуби	Неразделе- на печалба	Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 01 януари 2019 г.	2 310	1 723	6 299	43	22 731	9 029	42 135
Печалба за годината	-	-	-	-	482	46	528
Друг всеобхватен доход	-	200	-	28	-	-	228
Общ всеобхватен доход	-	200	-	28	482	46	756
Прехвърляне на преценка в неразпределената печалба	-	(411)	-	-	411	-	-
Ефект от бизнескомбинация	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 310	1 512	6 299	71	23 623	9 075	42 890
Загуба за годината	-	-	-	-	(3 855)	16	(3 839)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	105	-	-	105
Общ всеобхватна загуба	-	-	-	105	(3 855)	16	(3 734)
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 310	1 512	6 299	176	19 768	9 091	39 156

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 67 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 19.04.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители: Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивельна Кътчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 26.04.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
за 2020 година

	Приложения №	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		20 471	27 501
Плащания на доставчици		(10 965)	(15 769)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(5 016)	(8 332)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства		(58)	(118)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		73	699
Платени данъци върху печалбата		(280)	(193)
Постъпления от финансираня		586	-
Други плащания, нето		(45)	(93)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		4 766	3 695
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(6 029)	(19 999)
Постъпления от продажба на нетекущи активи		847	7 230
Предоставени заеми на предприятия		(569)	(68)
Възстановени заеми от предприятия		126	1 773
Получени лихви по предоставени заеми		2	373
Постъпления от продажба на вземания		1 841	-
Плащания за придобиване на нематериални активи		(19)	(6)
Нетни парични потоци от освобождаване от дъщерни дружества		-	(4)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(3 801)	(10 701)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от получени заеми	13	3 583	22 460
Изплащане на получени заеми	13	(1 484)	(12 450)
Платени лихви и такси по заеми	13	(2 233)	(2 500)
Плащания на задължения по лизингови договори	13	(58)	(60)
Такси и комисионни по финансова дейност	13	(25)	(6)
Други финансови постъпления/плащания, нетно		-	207
Нетен паричен поток от финансова дейност		(217)	7 651
Нетно увеличение на парични средства и еквиваленти		748	645
Парични средства в началото на периода		1 534	889
Парични средства в края на периода	10	2 282	1 534

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 67 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 19.04.2021 година

Съставител:

(Валентина Неикова Василева)

Представители:

Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивонка Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 26.04.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2020 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва годишен финансов отчет на “СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, както и годишните финансовите отчети на всички дъщерни дружества, в които “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД упражнява контрол, а именно Азалия I ЕАД, Астера I ЕАД, Бългериън голф съсайъти ЕООД, Тиона ЕООД, Консорциум Марина Балчик АД, Шабла Голф Ваклино АД, Карачи ЕАД, Аквa ерия ООД, Сий Фортрес ЕАД и Сий санд ЕООД – заедно по-нататък в този отчет наричани Групата.

Предприятието майка СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД е регистрирано в Република България по фирмено дело № 7291 по описа на Варненски Окръжен съд през 1991 година.

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, Седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

Към 31 декември, дъщерните и асоциирани предприятия, страните, в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

Предприятия	Страна	Процент участие 31.12.2020	Процент участие 31.12.2019
Азалия I ЕАД	България	100	100
Астера I ЕАД	България	100	100
Бългериън голф съсайъти ЕООД	България	100	100
Тиона ЕООД	България	100	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	65	65
Шабла Голф-Ваклино АД	България	65	65
Карачи ЕАД	България	100	100
Аквa Ерия ООД	България	100	100
Сий Фортрес ЕАД	България	100	100
Сий Санд ЕООД	България	100	100
Борове I АД	България	45	45

Датата на придобиване на дъщерните предприятия е както следва:

Азалия I ЕАД – учредено на 01.09.2003 година;

Астера I ЕАД – учредено на 25.05.2004 година;

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД – учредено на 31.07.2003 година;

Тиона ЕООД – придобито на 01.08.2005 година;

Карачи ЕАД – учредено на 17.11.2014 година;

Консорциум Марина-Балчик АД – придобити 60% на 02.06.2006 година и 5% на 31.10.2007 година;

Шабла Голф-Ваклино АД – учредено на 26.08.2009 година от Бългериън Голф Съсайъти ЕООД, като акционер, притежаваш 65% от акциите и Община Шабла като акционер, притежаваш 35% от акциите;

Борове I АД - учредено на 23.05.2017 година – дъщерно дружество до 28.03.2019 г. и след тази дата асоциирано дружество във връзка с увеличение на капитала му;

Аквa Ерия ООД (променено наименование - старо Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аквa Медика ООД) - придобит контрол на 12.10.2017 година, чрез покупка на 50% от дяловете от дъщерното дружество Азалия I ЕАД;

Сий Фортрес ЕАД – учредено на 22.03.2018 година;

Сий Санд ЕООД – учредено на 30.10.2019 година.



1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Групата през отчетния период включва основно:

- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- отдаване под наем на собствени активи (туристически и търговски обекти);
- предоставяне на инфраструктурата на к. к. Свети Свети Константин и Елена;
- експлоатация на морски плажове;
- изграждане на собствени хотелски комплекси с цел тяхното бъдещо експлоатиране;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и експлоатация на яхтено пристанище Балчик;
- изграждане на голф игрища и яхтени пристанища на територията на Община Шабла;
- строителство и реализация на строителна продукция;
- експлоатация на термален комплекс – балнео и СПА услуги;
- технически и административни услуги;
- други услуги.

1.2. Собственост и управление

Предприятието майка **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ** е акционерно дружество съгласно Търговския закон, публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа на Българска фондова борса – София АД.

Към 31 декември 2020 г. и представения съпоставим период мажоритарен акционер е Холдинг Варна АД с 52.92% (2019 г.: 52,92%). През разглежданите периоди няма други физически или юридически лица, които да притежават над 10 % от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД.

Дружеството-майка не може да определи краен собственик физическо лице - собственик на капитал според разпоредбите на ЗМИП.

Лица, натоварени с общо управление

Надзорен съвет:

- Златимир Бориславов Жечев - председател
Драган Ангелов Драганов - зам. председател
Красимир Стефанов Ботушаров - член

Одитен комитет:

- Милчо Петков Близнаков
Галина Тодорова Дончева
Елена Илиева Пенева

Групата се управлява от Управителен съвет в състав:

Управителен съвет:

- Милчо Петков Близнаков - председател
Ивелина Кънчева Шабан - член
Елена Косева Косева - член



Дружеството-майка се представлява от Елена Косева Косева и Ивелина Кънчева Шабан, заедно в качеството им на изпълнителни директори.

Дружеството-майка е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е ХОЛДИНГ ВАРНА АД - публично дружество, чиито акции на собствения капитал се котира на Българска Фондова Борса – София АД.

1.3. Брой на служителите

За 2020 г. средно списъчният брой на служителите на компанията – майка и нейните дъщерни предприятия възлиза на 248 работници и служители (за 2019 година – 442 бр.)

1.4. Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (COVID-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (COVID-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

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

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

Ефект от COVID-19 върху финансовия отчет на Групата през 2020 г.

Туристическият сектор е един от най-засегнатите от тежките икономически и социални негативни последици в резултат на разразилата се пандемия от COVID-19. Създалата се ситуация, свързана с ефектите върху отрасъл туризъм, е безпрецедентна. Над 30 от водещите туроператори с основни пазари в Западна и Централна Европа съобщават за забавяне на темпа за резервации с между 60% и 80% спрямо 2019 година и за свръхниво на анулициите. Европейският туристически гигант TUI отменя плащания и предоговаря гарантирани заетости в световен мащаб. Всички водещи туроператори, които оперират на българското Черноморие отменят плащанията по ранни записвания и на авансовите вноски по гарантирани заетости.

Въведените рестриктивни мерки от страна на отделните държави, наложените ограничения при пътуване и първоначалната неяснота около етимологията на самия вирус, водят и до редица негативни последици върху дейността на всички дружества от Групата през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните приходи, промени в ликвидните потоци на Групата, както и до допълнителни разходи свързани с обезпечаване на приложимите към дейността протиепидемични мерки, което логично доведе до промяна цялостните инвестиционни намерения на Ръководството и фокусираха техните усилия към краткосрочни цели до ограничаване негативните ефекти на пандемията и стабилизиране финансовото състояние не само на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, но и до контролираните дъщерни дружества.



През 2020 г. Групата отчете спад в приходите от продажба на пакетни туристически услуги с 48%, спад в услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес с 40%, а в свързаните с туристи реализирани продажби на стоки в ресторанти и барове – 50%. В отговор на понижения размер на постъпления от клиенти, Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените противоепидемични мерки. Успоредно с това Групата бе изправена пред предизвикателството да задържи част от персонала си, поради което кандидатства по компенсационни програми, ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., ПМС № 429 от 26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

За част от приходите – 1 004 хил. лв. за 2020 г. (936 хил. лв. за 2019 г.), формирани от инвестиционните имоти на Групата, отдавани по договори за лизинг, основна цел на Ръководството бе да запази добри взаимоотношения със своите наематели и да гарантира тяхното присъствие на територията на комплекса и през следващи отчетни периоди. Благодарение на гъвкава ценова политика и направени отстъпки Групата успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за новооткрития Търговски комплекс „Приморски“.

Въпреки сложната икономическа обстановка, Групата стартира нов инвестиционен проект за изграждане на активи с цел продажба. Тъй като курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена е изключително атрактивен с възможностите, които предоставя за отдих, развлечения и стил на живот, поддържа сравнително високи нива на цени на имотите. В резултата на добра реклама и маркетинг, някои от обектите са предварително продадени, като авансово е преведена значителна част от стойността им. Това подsigури допълнително ликвидните позиции на Групата като доведе до положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 4 766 хил. лв.

В процес на развитие е и инвестиционен проект – изграждане на търговски комплекс. Като част от икономическа група Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД проекта има значимо стратегическо значение за цялостната нова и модерна визия за изграждане и функциониране на курортния комплекс, като предприемането на дейности по изграждането на инвестиционния проект зависи изцяло от времевия график и ресурс на Групата. Стартиралите дейности по проектиране и съгласуване на проекта предхождат строително – монтажни дейности, които се очаква да започнат през 2021 г.

С цел подпомагане дейността, минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в Дружествата в групата, банковите и облигационни заеми са предоговорени, като се реструктурирани и отложени част от плащанията за последващи отчетни периоди.

Към 31 декември 2020 г. Групата регистрира загуба в размер на 3 839 хил. лв. и отрицателен размер на оборотния си капитал в размер на 13 167 хил. лв., като значителна част от посочената сума е формирана по пасиви по договори – 7 483 хил. лв. и предплатени наеми в размер на 761 хил. лв., които не водят до изходящ паричен ресурс и не биха влошили ликвидността на Групата. За 2020 г. е отчетен положителен паричен поток в размер на 4 766 хил. лв. Въпреки влошените на пръв поглед показатели Ръководството определя финансовото състояние на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД като стабилно в условията на несигурна икономическа среда.



2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД** в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

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

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

а) Нови и изменени стандарти:

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

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

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

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

Групата е приложила и следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху консолидирания финансов резултат и финансовото състояние на Групата:

- 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.



б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата:

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството от нея. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- 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.

2.2. Консолидация

Консолидираният годишен финансов отчет включва финансовият отчет на компанията - майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, които са обединени „ред по ред” на база сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, като взаимните разчети и пера са елиминирани.

Дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството-майка. Налице е контрол, когато Дружеството-майка 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.

Дъщерните дружества са консолидирани от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява от датата на продажба или загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно



дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява репутация и се признава като актив. Репутацията се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

След първоначално признаване репутацията, придобита в бизнескомбинация, се оценява по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка.

Репутацията, придобита в бизнескомбинация, не се амортизира. Вместо това, веднъж годишно или по-често се извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена.

Ако делът на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, надвишава цената на придобиване на бизнескомбинацията се преразглежда идентификацията и оценката на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания и оценката на цената на придобиване на комбинацията и всяко превишение оставащо след това преразглеждане се признава незабавно в печалбата или загубата.

Всички вътрешно-групови сделки, разчети и нереализирани печалби и загуби, свързани с вътрешно-групови операции са елиминирани. Където е необходимо, счетоводната политика на дъщерните предприятия е променена за осигуряване на еднаквост с политиката, възприета от Групата.

Асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Асоциираното дружество се включва в консолидирания финансов отчет на Групата, като се прилага метода на собствения капитал - от датата, на която е придобито значително влияние от инвеститора (конкретно – дружеството - майка) и спира да се включва чрез този метод или от датата, когато дружеството се трансформира в дъщерно, или от датата, на която се приема, че значителното влияние е прехвърлено от инвеститора на трети лица.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените



вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано. Нереализираните печалби от сделки между Групата и асоциираните ѝ дружества се елиминират до размера на участието на Групата в асоциираното дружество. Нереализираните загуби също се елиминират освен ако стопанската операция не дава основание за обезценката на прехвърлените активи. Където е необходимо, счетоводната политика на асоциирани предприятия е променена в съответствие с възприетата от Групата политика. При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата. Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата

Сделки с неконтролиращо участие

Промени в участието на компанията-майка в собствеността на дъщерно предприятие, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като операции със собствения капитал (т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици). При такива обстоятелства, балансовите суми на контролиращите и неконтролиращи участия се коригират, за да се отразят промените в относителните им участия в дъщерното предприятие. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на компанията-майка.

Продажба на част от инвестиция в дъщерно предприятие, която води до загуба на контрол – остатъчното участие се преоценява по справедлива стойност. Разликата между справедливата стойност и балансовата стойност е печалба или загуба от продажбата.

Бизнескомбинации

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

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



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

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

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

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

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

2.3. Сравнителни данни

В консолидирания отчет за финансово състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.



В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на консолидирания финансов отчет с цел представяне на финансовата информация в съответствие с изискванията на приложимата счетоводна база и изискването за правилно и честно представяне на информацията, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за характера на дейността и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с консолидирания финансов отчет за 2019 г.

Промяната се отнася до отчета за финансово състояние и отчета за всеобхватния доход и касае единствено начина на представяне на следните позиции, но не се отнася до начина на тяхното оценяване::

- Ефектът от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти е представен на отделен ред в отчета за Всеобхватния доход. За 2019 г. Сумата в размер на 192 хил. лв. е рекласифицирана от ред «Други Доходи»;
- Ефектът от възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба е представен като отделна позиция в отчета за Всеобхватния доход. За сравнителната 2019 г. Сума в размер на 799 хил. лв. е рекласифицирана от ред «Други Разходи»;
- Обединени са бележките относно «Задължения по емисия облигации», «Задължения по получени заеми» и «Задължения за лихви» в една обща позиция – «Задължения по заеми» поради сходността в характеристиките и рисковете на тези задължения.

През 2020 г. са отчетни следните корекции във връзка с грешки от предходен период:

- Ваучери за персонала в размер на 41 хил. лв. Към 31.12.2019 г. са рекласифицирани от «Търговски вземания» в «Парични еквиваленти», за да отразяват характера на притежаваните ценни книжа. Сумата е несъществена за целите на консолидирания отчет като цяло, поради което не е представен допълнителен трети съпоставим период;
- Извършена корекция на неконтролиращото участие на Групата за 2019 г. в размер на 296 хил. лв., за сметка на неразпределната печалба в размер на 296 хил. лв. Общата сума на корекцията за 2018 г. възлиза на 30 хил. лв. Не е установена необходимост от корекция на други предходни отчетни периоди. Тъй като отчетената грешка рефлектира единствено в позициите «Неразпределена печалба» и «Неконтролиращо участие», посочени в Консолидирания отчет за собствения капитал и не влияе върху данните посочени в другите отчетни елементи, не е представен допълнителен трети съпоставим период.

2.4. Отчетна валута

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (ХИЛ. ЛВ.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.



2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на консолидиран финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към края на всеки отчетен период ръководството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Групата е взело предвид и влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които биха могли да индикират, че възстановимата стойност на нефинансовите активи не надвишава тяхната балансова стойност. Въпреки това резултатите показаха, че няма значителни промени в степента или начина на използване на нефинансовите активи. Не са прекратени дейности, които се осъществяват чрез нефинансовите активи.

Поради тази причина ръководството на Групата е достигнало до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуби от обезценка.

Обезценка на репутация

В края на всеки отчетен период Ръководството на Групата извършва годишен тест за обезценка на признатите в консолидирания отчет за финансовото състояние репутации по придобиването на дъщерните дружества. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на “обект генериращ парични потоци”.

Тестовете и преценките на ръководството на Групата за обезценка на признатите репутации са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономическите изгоди, които Дружеството-майка очаква да получи от дъщерното дружество, вкл. чрез използването на неговите активи, генерираните и очакваните от него обеми приходи, клиентска структура, очакванията за бъдещи продажби и реструктуриране на дейността и пр. На базата на оценка на възстановимата стойност на инвестициите е установено, че отчетната им стойност не превишава възстановимата стойност и не са налице условия за обезценка на признатата репутация за дъщерните дружества.



Към края на отчетния период Ръководството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която е разпределена репутацията надвишава нейната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се COVID пандемия и индустриите в които единиците генериращи парични потоци оперират. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на отчетената репутация не надвишава нейната балансова стойност и следователно не са признати загуби от обезценка през отчетния период. За целите на годишния тест за обезценка е използвана оценка на независим външен оценител, която се основава на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. Там, където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

Очаквана кредитна загуба

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на предоставени заеми, търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Ръководството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроекономическите условия, икономическия сектор, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Ръководството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците, предприети действия в отговор на пандемията от COVID-19.

Задължения по планове за дефинирани доходи

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на 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.

Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители.

Срок на лизинговите договори

Групата е придобила активи, съгласно договори за финансов лизинг с краен срок 2022 г.

През 2020 г. Групата наема активи по договори за лизинг, които не се признават като пасив. Договорите са класифицирани като краткосрочните лизингови договори тъй като наемният срок е до 31 декември 2020 г.



Приходи от договори за строителство

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

Финансирания

Групата е кандидатствала по правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19. Към 31 декември 2020 г. Групата е подала документи и е одобрена в програмата за финансиране, но не всички дължими суми са получени. Въпреки това, Ръководството счита, че отговарят на условията и изискванията за изплащане на компенсация по гореописаната мярка за запазване на заетостта до месец Декември, поради което е признало приход в пълен размер за периода отнасящ се до 31 декември 2020 г.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Консолидирания отчета за финансовото състояние и Консолидирания отчет за всеобхватния доход

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, като за придобитите до 01.01.2002 година, във връзка с прилагане на МСФО за първи път, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност).

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

За последваща оценка на имотите, машините и съоръженията Групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.



Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

Групи активи	2020	2019
Сгради и конструкции	от 25 до 100 години	от 16 до 100 години
Машини, съоръжения, оборудване	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни и плавателни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 15 години	от 2 до 15 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.6.2. Нематериални активи

Разяснение 12, Споразумение за концесионна услуга

Групата е страна по Договор за концесия с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. При отчитане на концесионният договор са приложени изискванията на Разяснение 12 на КРМСФО, в съответствие с което в консолидираните финансови отчети на Групата е признат нематериален актив – за платена еднократна такса в размер на 5 хил. лв., който е представен като част от актива „оперативни права“.

Нематериалният актив възниква въз основа на еднократно концесионно възнаграждение по договора за концесия, съгласно който на Групата е предоставено специално право на ползване на публични активи за предоставяне на пристанищни услуги. Правото на собственост върху съществуващите публични активи е на Концедента за срока на концесията, но Концесионерът има изключителното и специално право да ползва съществуващите публични активи. Правото на собственост върху нови публични активи преминава към Концедента от датата, на която те са придобити или пуснати в експлоатация от Концесионера. Групата няма право да получава каквото и да е плащане от Концедента във връзка с придобиването, изграждането, монтирането или създаването на каквито и да били нови публични активи.

Нематериаления актив се отчита по цена на придобиване, намален с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Други нематериални активи

Другите нематериалните активи, придобити от Групата се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Групата е определила стойностен праг от 150 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Ръководството оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за Групата.



Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2020	2019
Програмни продукти	2 години	2 години
Оперативни права, съобразно срока на правното ограничение за ползване	от 7 до 35 години	от 10 до 35 години
Други	от 2 до 18 години	от 2 до 18 години

2.6.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се отнася като резерв на собствения капитал. Стойността на преоценъчния резерв към датата на отписване на инвестиционния имот се реинтегрира директно в собствения капитал към неразпределени печалби.

2.6.4. Нетекущи активи държани за продажба

Като нетекущи активи държани за продажба са представени имоти на Групата, в резултат на ангажименти на ръководството с план за тяхната продажба. Съгласно МСФО 5 оценката на инвестициите, класифицирани като държани за продажба е определена по-ниската от балансова и стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.



2.6.5. Лизинг

Даден договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието, този договор да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за периода на ползване се определя, когато са налице и са спазени едновременно следните две условия:

- Правото да се получат по същество всички икономически изгоди от използването на актива, и
- Правото да се определя начина на използването на актива. Решенията за това как да се ползва актива са свързани с вида, времето, място и степента на неговата експлоатация.

Лизинговият период се определя като период, който включва неотменяемия по договор период на лизинга заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Лизингополучател

Първоначално признаване и оценяване

Лизингополучателят признава “актив с право на ползване” и задължение за лизинг на датата на стартиране на всеки лизинг, т.е. когато той е на разположение за използване. Изключение от това правило са краткосрочни лизингови договори или договори за лизинг на активи на ниска стойност. При първоначалното оценяване “активът с право на ползване” се отчита първоначално по цена на придобиване, която включва: сумата на първоначалната оценка на задължението за лизинг; всички плащания към и преди датата на стартиране на лизинга минус суми за предоставени стимули; всички първоначални преки разходи; и провизията за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Съответно, пасивът “задължение за лизинг” се признава първоначално по сегашната стойност на всички лизингови плащания неплатени към този момент, дисконтирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

Последващо оценяване

При последващото оценяване на “актив с право на ползване” се прилага модела „цена на придобиване“, намалена с натрупана амортизация и начислени обезценки. Ако собствеността на актива ще се прехвърли в края на периода и цената на придобиване отчита тази опция – амортизацията на активът следва да се базира на цялостния полезен живот на актива, в противен случай – за по-краткия от двата, от периода на полезния живот или лизинговия период.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.



Лизингодател

Оперативен лизинг

Лизингодателят продължава да отчита отдадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

2.6.6. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, продукцията и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Изписването на материалите е по метода на средно претеглената цена, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

Изписването на готовата продукция – апартаменти е по конкретно определена цена (себестойност).

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход).

2.6.7. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.



Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, Групата отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на Групата; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.



Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) 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.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата включват дългови и капиталови ценни книги, които Групата държи с цел реализиране на краткосрочна печалба от покупко-продажбата им в рамките на кратък период от време. Тези инвестиции са определени като финансови активи, държани за търгуване и се оценяват задължително по справедлива стойност през печалбата или загубата в съответствие с МСФО 9. Нетните печалби (загуби) от тези финансови активи включват печалбите и загубите, произтичащи от продажбата или промяната в справедливата стойност на финансовите активи.

Справедливата стойност на финансовите инструменти се основава на пазарни или дилърски котировки. Актуална (наблюдаема) пазарна информация е обикновено налична за листвани капиталови и дългови книжа. Този факт допълнително редуцира необходимостта от специфични допускания и преценки от страна на Ръководството и намалява несигурността при определяне на справедливите стойности на финансовите активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

През 2019 г., Групата се освобождава от всички държани инвестиции отчетени по справедлива стойност като отчетения резултат за същия период е печалба в размер на 2 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. Групата не притежава инвестиции отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Обезценка

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, Групата сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.



Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, Групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби Групата прилага общ (трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване Групата оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

- а) Фаза 1 - Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.
- б) Фаза 2 - Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.
- в) Фаза 3 - Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти Групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.



Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на Групата по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

2.6.8. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 Разходи по заеми, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период са капитализирани 180 хил. лв разходи по заеми. (2019 г. – 249 хил. лв.).

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на Групата да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност Групата да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

2.6.9. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и бързоликвидни инструменти за разплащане - ваучери.



2.6.10. Обезценка на нефинансови активи

Стойността на активите на Групата се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата за съответния период.

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

2.6.11. Провизии

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 гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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.



Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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.

2.6.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата в качеството и на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Групата вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.



Съгласно Кодекса на труда Групата е задължена да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

За целта се прилага кредитния метод на прогнозните единици. Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност в края на всеки отчетен период, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с изменението в стойността им, признато в печалби и загуби, респективно в друг всеобхватен доход.

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.6.13. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора Групата оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

- а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на Групата в хода на изпълнение на договора.
- б) в резултат от дейността на Групата се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.
- в) в резултат от дейността на Групата не се създава актив с алтернативна употреба за Групата и Групата разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.



Приходи в обхвата на МСФО 15

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като информационен коктейл, достъп до спортни съоръжения и др. Ръководството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция и продажба на балнеоложки и спа услуги за които е възприет следния подход на отчитане:

- Напитки и хранителни стоки. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на стоките ще става по метода „в точно определен *времеви момент*“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента.
- Балнеоложки и спа услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и се наслаждава на предоставената услуга.

Приходи от продажби на балнеоложки и спа услуги

Приходите от продажба на услугите се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Приходи от продажби на продукция и стоки

Дружеството продава основно готова строителна продукция - апартаменти, чието изграждане е приключило в предходни отчетни периоди и дружеството не възнамерява да извършва бъдещи строителни дейности.

Групата продава стоки основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Оценено е, че признаването на приходите от продажба на продукцията и стоките ще става по метода „в точно определен *времеви момент*“, когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.



Приходи от продажба на други услуги

Приходите от продажби на услуги по поддръжка на инфраструктура, поддръжка на жилищни комплекси, абонаментни технически и административни услуги, рекламни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от Групата към тази дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Групата няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което Групата очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Групата разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно Групата не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Групата обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти“.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, Групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

Приходи извън обхвата на МСФО 15

Наемни приходи от инвестиционни имоти и предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители

Групата отчита приходи от предоставени под наем инвестиционни имоти и приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители. Приходите се признават на линейна база за периода в който реално се експлоатират обектите и генерират разходи.



Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.6.14. Правителствени дарения

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Групата в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружеството. Те изключват онези форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на Дружеството.

Правителствени дарения, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма разумна гаранция, че:

- Групата ще отговаря на условията, свързани с тях; и
- Даренията ще бъдат получени.

Групата признава правителствените дарения като приход през периодите, необходими за тяхната съпоставка със свързаните разходи, които те са предназначени да компенсират, при използване на систематична база.

Правителствените дарения, свързани с амортизируеми активи, се признават като приходи в продължение на полезния срок на годност на актива, през който се начислява амортизация. Правителствените дарения, свързани с покриване на разходи, се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение.

Групата е отговорила на условията и изискванията за изплащане на компенсации по тези гореизброените мерки за запазване на заетостта. Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи“. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

2.6.15. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.6.16. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство Групата дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2020 година (10% за 2019 год.). За 2020 г. данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.



Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в консолидирания отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.6.17. Акционерен капитал и резерви

Дружеството-майка Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството - майка е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Съгласно чл.28 от Устава, дружеството - майка образува фонд Резервен, като Общото събрание на акционерите определя максималния му размер спрямо капитала, при спазване разпоредбите на Търговския закон. Източниците на фонда и предназначението на средствата се определят от действащото законодателство.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв на дружеството се формира при първоначална рекласификация на инвестиционни имоти от имоти ползвани от собственика, съгласно изискванията на приложимите стандарти.

Резерви от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.



Други резерви

Другите резерви представляват законови резерви, формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви, формирани от разпределение на печалби.

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 23 919 хил. лв и загуба за текущата година в размер на 3 811 хил. лв.

2.6.18. Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислен на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период. Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.6.19. Оперативни сегменти

Групата идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативни решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността (изпълнението) и разпределението на ресурсите на Групата.

Оперативните сегменти на Групата текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която предлага различни услуги и продукти и е носител на различни бизнес ползи и рискове. Оперативните сегменти на Групата включват бизнес областите по отделни основни видове дейности – строителство на жилищни сгради, туризъм и свързани дейности, наемни и други подобни услуги, предоставяне на пристанищни услуги и други дейности, включващи обслужване на инфраструктура и жилищни комплекси, технически и административни услуги и др.

Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничени разходи, извършени през периода за придобиване или изграждане на секторни нетекущи активи, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове операции (дейности) на Групата, както и неразпределяемите приходи, разходи, пасиви и активи, се отчитат отделно в позиция „обща на ниво Група“.

Тези суми по принцип включват: други доходи от дейността, освен ако не произтичат от дейността на конкретен сегмент, административни разходи, лихвени приходи и разходи, реализирани и нереализирани печалби и загуби от сделки с валута и инвестиции, търговски и други вземания, търговски задължения и получени заеми, разчети по данъци, производствено и административно оборудване с общо предназначение и др.



3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права ХИЛ. ЛВ.	Софтуер ХИЛ. ЛВ.	Други ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
2019 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2019	4 422	118	158	39	4 737
Постъпили в периода	16	12	13	18	59
Трансфер	-	7	3	(10)	-
Излезли през периода	(3 667)	-	-	-	(3 667)
Салдо към 31 декември 2019	771	137	174	47	1 129
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019	3 804	88	97	-	3 989
Начислена за периода	89	23	15	-	127
Отписана за периода	(3 667)	-	-	-	(3 667)
Салдо към 31 декември 2019	226	111	112	-	449
Преносна стойност					
на 1 януари 2019 година	618	30	61	39	748
на 31 декември 2019 година	545	26	62	47	680
2020 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2020	771	137	174	47	1 129
Постъпили в периода	4	1	-	91	96
Трансфер	-	1	133	(134)	-
Излезли през периода	-	-	(10)	-	(10)
Салдо към 31 декември 2020	775	139	297	4	1 215
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020	226	111	112	-	449
Начислена за периода	25	17	23	-	65
Отписана за периода	-	-	(10)	-	(10)
Салдо към 31 декември 2020	251	128	125	-	504
Преносна стойност					
на 1 януари 2020 година	545	26	62	47	680
Салдо към 31 декември 2020	524	11	172	4	711

Оперативните права, придобити по концесионен договор включват права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионен договор и по-конкретно пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти, които съгласно договора са собственост на концедента. Ползният живот на тези активи е определен от срока на концесията.

Концесионните права са предоставени на Групата по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.



Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище „Балчик“, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик“ от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване. Към 31 декември 2020 г. са изградени съоръжения с отчетна стойност 830 хил. лв. (2019 г.: 805 хил. лв.).

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яхти и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яхти и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност. За текущата година е начислено концесионно възнаграждение в размер на 2 хил. лв.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими нематериални активи към 31 декември 2020 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Обезпечения

Групата няма заложен нематериални активи по свои задължения.



4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя ХИЛ. ЛВ.	Сгради и конструк- ции ХИЛ. ЛВ.	Машини, съоръжения оборудване ХИЛ. ЛВ.	Транспортни и плавателни средства ХИЛ. ЛВ.	Стопански инвентар и други ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
2019 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019	20 202	60 378	24 310	442	10 390	12 771	128 493
Постъпили през периода	30	20	29	-	20	20 245	20 344
Трансфер към инвестиционни имоти	(122)	(5 965)	-	-	-	(1 705)	(7 792)
Трансфер		13 790	3 433	8	1 570	(18 801)	-
Излезли през периода	(1 176)	(6)	(813)	(2)	(77)	(16)	(2 090)
Излезли при освобождаване от дъщерно дружество	(3 737)	-	-	-	(1)	(7 931)	(11 669)
Трансфер към материално запаси	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2019	15 197	68 217	26 959	448	11 902	4 550	127 273
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019	-	8 924	9 196	207	4 908	-	23 235
Начислена за периода	-	826	1 311	32	825	-	2 994
Отписана амортизация	-	-	(310)	-	(30)	-	(340)
Салдо към 31 декември 2019	-	9 750	10 197	239	5 703	-	25 889
Преносна стойност							
на 1 януари 2019	20 202	51 454	15 114	235	5 482	12 771	105 258
на 31 декември 2019	15 197	58 467	16 762	209	6 199	4 550	101 384
2020 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2020	15 197	68 217	26 959	448	11 902	4 550	127 273
Постъпили през периода	-	-	117	-	23	6 105	6 245
Трансфер	-	1 871	1 099	-	215	(3 185)	-
Трансфер към инвестиционни имоти	(30)	(20)	-	-	-	(247)	(297)
Трансфер към нетекущи активи, държани за продажба	(20)	-	-	-	-	-	(20)
Излезли през периода	-	(1)	(81)	-	(3)	(19)	(104)
Салдо към 31 декември 2020	15 147	70 067	28 094	448	12 137	7 204	133 097
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020	-	9 750	10 197	239	5 703	-	25 889
Начислена за периода	-	867	1 363	32	875	-	3 137
Трансфер към инвестиционни имоти	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Отписана през периода	-	-	(78)	-	-	-	(78)
Салдо към 31 декември 2020	-	10 615	11 482	271	6 578	-	28 946
Преносна стойност							
на 1 януари 2020	15 197	58 467	16 762	209	6 199	4 550	101 384
на 31 декември 2020	15 147	59 452	16 612	177	5 559	7 204	104 151



Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Хотелски комплекси	2 779	2 779
Сгради	3 871	1 163
Съоръжения	554	555
Проектиране реконструкция на собствена сграда	-	53
Общо	7 204	4 550

Към 31 декември 2020 г. активи с балансова стойност 171 хил. лв. (2019 г. 199 хил. лв.) в категория „Транспортни средства“, както и активи с балансова стойност 34 хил. лв. (2019 г. 10 хил. лв.) в категория „Машини, съоръжения и оборудване“ са придобити чрез договори за финансов лизинг. За повече информация вижте Приложение 12.1.

Групата няма договорни задължения за закупуване на активи.

Активи ползвани от собственика се отдават частично под наем съгласно договори за лизинг. Същите са краткосрочни – до 12 месеца след датата на текущия отчет. Очакваните бъдещи минимални постъпления възлизат на 51 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. Групата рекласифицира земя с балансова стойност 20 хил. лв. като актив държан за продажба, на база сключен предварителен договор за покупко-продажба на актива.

Към същата дата е отчетена рекласификация на активи ползвани от собственика в инвестиционни имоти в общ размер на 297 хил. лв., както следва:

- завършен първи етап от инвестиционен проект, а именно изграждане на бистро и плажен бар към него, които са въведени в експлоатация на 14.07.2020 г. Изградените активи на обща стойност 194 хил. лв. са трансферирани към инвестиционни имоти.
- през 2020 г. Ръководството взема решение притежавани имоти, сгради и активи в процес на придобиване с балансова стойност 101 хил.лв. да бъдат рекласифицирани като инвестиционни имоти, с цел изграждане на търговски комплекс. До 31 декември 2020 г. след приключване на активния туристически сезон и влизане в сила на разрешението за строителни дейности в туристическите комплекси са предприети действия по реализиране на проекта.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството не е установило индикации за обезценка на своите материални активи и не е начислявало разход за такава.

Обезпечения

Върху имоти, машини и съоръжения на Групата има **учредени ипотeki** оповестени в Приложение 40.



5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земни	Сгради	Съоръжения	В процес на придобиване	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2019 година	<u>1 704</u>	<u>6 895</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8 599</u>
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в употреба	122	7 589	81	-	7 792
Ефект от оценка до справедлива стойност при първоначално признаване	169	19	-	-	188
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба и загубата, нетно	-	192	-	-	192
Излезли през периода	-	(106)	-	-	(106)
Салдо към 31 декември 2019 година	<u>1 995</u>	<u>14 589</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>16 665</u>
Постъпили през периода	300	333	-	53	686
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в употреба	-	194	-	101	295
Трансфер	(353)	(254)	-	607	-
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба и загубата, нетно	193	371	-	-	564
Салдо към 31 декември 2020 година	<u>2 135</u>	<u>15 233</u>	<u>81</u>	<u>761</u>	<u>18 210</u>

Инвестиционните имоти представляват туристически и търговски обекти и прилежащите им терени, които Групата отдава по наем.

Въпреки пандемията от COVID-19 и всеобщите очаквания за спад на цените на имотите вследствие волатилността на пазара на недвижими имоти, през 2020 г. е отчетено увеличение на справедливата стойност на инвестиционните имоти с 564 хил. лв. Това се дължи на продължаващото развитие и модернизация на комплекса, в резултат на предприети значителни инвестиционни проекти както от Дружеството-майка, така и от неговите дъщерни дружества.

Комплекс Св. Св. Константин и Елена е изключително атрактивен поради възможностите, които предоставя за отдых, развлечения и стил на живот, поради което поддържа сравнително високи нива на цени на имотите.

Договорите за наем на хотелите са дългосрочни, а за останалите обекти се предоговарят ежегодно.

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални наемни плащания съгласно договорите, са:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Минимални бъдещи постъпления по периоди:		
До 1 година	664	661
От 2 до 5 години	1 142	1 819
Над 5 години	121	-
Обща стойност на минималните бъдещи постъпления	<u>1 927</u>	<u>2 480</u>

Преки оперативни разходи (включително ремонт и поддържане), възникващи от инвестиционни имоти, които са генерирани приходи от наеми през периода – 30 хил. лв. (2019 г. – 179 хил. лв.)

Преки оперативни разходи (включително ремонт и поддържане), възникващи от инвестиционни имоти, които не са генерирани приходи от наеми през периода няма.

Върху инвестиционни имоти на дружеството има учредени ипотечи оповестени в Приложение 40.



6. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	% участие	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Боровете I АД	3 733	45%	3 733
Дял от резултата на Боровете I АД	(76)		(22)
Общо	3 657		3 711

Инвестицията в асоциирано предприятие е отчетена по метода на собствения капитал в консолидирания финансов отчет. Датата на финансовите отчети на асоциираните предприятия е 31 декември. Дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса.

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

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Активи	49 707	33 877
Пасиви	(41 571)	(25 662)
Приходи (Загуба)	26 (119)	70 (49)
Дял от загубата, полагащ се на Групата	(54)	(22)

Отчетения отрицателен финансов резултат за периода се дължи на факта, че Дружеството все още не е започнало да осъществява активна стопанска дейност. Към 31 декември 2020 г. асоциираното Дружество Боровете I АД е в процес на изграждане на мащабен хотелски комплекс. Въпреки разразилата се пандемия строителните дейности по изграждането на хотелския комплекс не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. Очакванията на ръководството са, че инвестиционния проект ще бъде завършен съгласно приетия времеви график, като след завършването си пазарната стойност на проекта ще превишава значително натрупаните разходи по изграждането му, както и че Боровете I АД ще покрие натрупаните загуби от периода на изграждане след стартиране на дейността си.

7. РЕПУТАЦИЯ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
От придобиване на Аква Ерия ООД	690	690
Общо	690	690

За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата към което е разпределена репутацията, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. След извършените анализи не са установени индикации за необходимост за корекция на възстановимата им стойност, поради което не е отчетен разход за обезценка на свързаната с тях репутация през периода.



8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Материали	507	1 199
Строителна продукция	142	178
Стоки	20	24
Незавършено строителство	9	9
Общо	678	1 410

През 2020 г. общо 2 046 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2019 г.: 3 549 хил. лв.), като посочената сума включва и извършените продажби през периода. Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., не е отчетен разход на обезценка на материални запаси.

Материалните запаси към 31 декември 2020 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи		
Вземания от продажба на вземания/инвестиция	4 494	4 280
Обезценка на вземания от продажба на инвестиция	(243)	(171)
	4 251	4 109
Вземания от клиенти по продажби	1 227	1 766
Обезценка на несъбираеми вземания	(1 043)	(1 254)
	184	512
Предоставени заеми	450	1 769
Обезценка на несъбираеми вземания	(19)	(72)
	431	1 697
Вземания по финансираня	540	-
Съдебни и присъдени вземания	100	128
Обезценка на несъбираеми съдебни и присъдени вземания	(92)	(127)
Други	82	8
Обезценка на несъбираеми вземания	(12)	(8)
	70	-
Общо финансови активи	5 484	6 319
Предоставени аванси и гаранции	276	352
Данъчни вземания различни от данъци върху дохода	64	544
Общо нефинансови активи	340	896
Общо търговски и други вземания	5 824	7 215

През 2020 г. ръководството въвежда строг мониторинг върху събираемостта на вземанията на Групата, включително анализ на забавени плащания в предходни периоди, с цел ускоряване събираемостта и осигуряване на ликвидни средства които да покрият спада в продажбите в условията на COVID. По този повод Групата продава свое вземане възникнало по договор от 2018 г. за покупко-продажба на инвестиция в дъщерно дружество чрез договор за цесия.



Очакванията на Ръководството са, че новият длъжник ще покрие сумата до края на следващия отчетен период, което ще осигури значителна финансова стабилност на Групата в условията на продължаваща пандемия.

Предоставените търговски заеми са в лева и евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент до 4 %. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е периода до 31.12.2021 г. Заемите са необезпечени.

Вземанията по финансираня в размер на 540 хил. лв. са във връзка с програмите за запазване на заетостта в условията на извънредно положение на база ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 278/12.10.2020 г. Сумата е одобрена и се очаква да бъде платена на Групата след датата на отчетния период.

Предоставени аванси и гаранции:	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
За доставки на услуги	201	242
Предплатени суми за застраховки	47	48
Други предплатени суми	28	62
Общо	276	352

Измененията на очакваната кредитна загуба през периода е оповестена в приложение 25.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в т.ч.		
- в лева	2 265	1 350
- във валута	5	143
Парични еквиваленти	12	41
Общо	2 282	1 534

Паричните еквиваленти в размер на 12 хил. лв. (2019 г.: 41 хил. лв.) по своята същност са закупени бързоликвидни ценни книги - ваучери за храна.

Към 31 декември 2020 г. Групата няма учредени залози върху пари и парични еквиваленти.

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Групата е придобила нетекущи активи в размер на 511 хил. лв., чрез прихващане на търговски вземания (2019 г: 1 055 хил. лв.);
- През 2020 г. Групата е закупила дълготраен материален актив срещу задължение по договор за лизинг в размер на 42 хил. лв.;
- Групата е заменила нетекущи активи с доплащане в негова полза в размер на 4 хил. лв.



11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Структурата на собствения капитал, отнасящ се до собствениците на дружеството - майка е както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 512	1 512
Резерви	6 299	6 299
Резерв от актюерски печалби/загуби	176	71
Общо собствен капитал	10 297	10 192

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е 2 310 хил. лв., разпределен в 2 309 561 броя поименни безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Дружеството е публично и акциите му се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа на Българска фондова борса – София АД.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	31.12.2020 година		31.12.2019 година	
	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти
Холдинг Варна АД	1 222 326	53%	1 222 326	53%
УПФ „ЦКБ-Сила”	116 135	5%	116 135	5%
Други юридически лица	943 259	41%	942 479	41%
Други физически лица	27 841	1%	28 621	1%
Общо	2 309 561	100%	2 309 561	100%

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв възлизащ на 1 512 хил. лв. (2019 г. – 1 512 хил. лв.) е формиран при първоначална рекласификация на инвестиционни имоти от имоти ползвани от собственика, съгласно изискванията на приложимите стандарти.

Резерви

Резервите в размер 6 299 хил. лв. (2019 г. - 6 299 хил. лв.) се състоят от законови резерви (фонд Резервен) 1 773 хил. лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви – 4 526 хил. лв., формирани от разпределение на печалби.

Резерви от актюерски печалби и загуби

Резервите в размер 176 хил. лв. (2019 г. – 71 хил. лв.) се състоят от акумулирани преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.



Основна нетна загуба/печалба на акция

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на среднопретегления брой на обикновените акции в обръщение през годината.

	31 декември 2020	31 декември 2019
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна загуба/печалба, принадлежаща на акционерите (хил. лв.)	<u>(3 855)</u>	<u>482</u>
Основна нетна печалба/загуба на акция (лева)	<u>(1,67)</u>	<u>0,21</u>

Нетната печалба на акция с намалена стойност е равна на основната нетна печалба на акция, тъй като дружеството-майка не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	Дългосрочна част ХИЛ. ЛВ.	Краткосрочна част ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Към 31 декември 2019			
Емисии облигации	8 693	3 322	12 015
Банкови заеми	45 095	5 251	50 346
Търговски заеми	-	510	510
Лихви по заеми	-	281	281
Общо	<u>53 788</u>	<u>9 364</u>	<u>63 152</u>
Към 31 декември 2020			
Емисии облигации	9 617	2 403	12 020
Банкови заеми	45 309	4 913	50 222
Търговски заеми	-	1 190	1 190
Лихви по заеми	77	363	440
Общо	<u>53 003</u>	<u>8 869</u>	<u>63 872</u>

12.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

Групата е емитент по два облигационни заема. Облигациите са емитирани при условията на частно (непублично) предлагане, като право да записват облигации имат само поканени от емитента банки, пенсионни фондове, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, здравно-осигурителни дружества, професионални инвеститори.

Условията по първата емисия са следните:

ISIN код	BG2100007116
Размер на облигационния заем	5 000 000 (пет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	5 000 (пет хиляди) броя
Номинална стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Емисионна стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Дата на издаване	14 март 2011г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	14 (четирнадесет) години
Изплащане на главницата	14.9.2012г., 14.9.2013г., 14.9.2014г., 14.9.2015г., 14.9.2016г., 14.9.2017г., 14.9.2018г., 14.9.2019г., 14.9.2021г., 14.9.2022г., 14.9.2023г., 14.9.2024г., 14.9.2025г.
Лихва	фиксиран лихвен процент в размер на 4,5 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца вкл.
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот



На 14.03.2011 година емисията е регистрирана в Централен депозитар, под идентификационен номер, както следва:
Емисия поименни облигации: BG2100007116.

На 26.05.2020 г. е проведено общо събрание на облигационерите, на което са приети промени в условията на облигационен заем за удължаване срока на облигацията. Съгласно новите параметри през 2020 г. не се предвижда главнично плащане. Задължението за главница към 31.12.2020 г. в размер на 2 738 хил. евро е разсрочено на 5 /пет/ равни вноски както следва: от м. септември 2021 г до м. септември 2025 г. вкл. по 280 хил. евро.

Условията по втората емисия са следните:

ISIN код	BG2100023113
Размер на облигационния заем	6 000 000 (шест милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	6 000 (шест хиляди) броя
Номинална стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Емисионна стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Дата на издаване	15 декември 2011г.
Дата на промяна в параметрите	23 април 2020 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	14 (четиринадесет) години
Изплащане на главницата	15.12.2016г., 15.12.2017г., 15.12.2018г., 15.12.2021г., 15.12.2022г., 15.12.2023г., 15.12.2024г., 15.12.2025г.,
Лихва	4,5 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца с падеж на 15-то число на месеците юни и декември в период от м.юни 2012 г. до м. декември 2025 г. вкл.
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот, заедно с изградена сграда

На 15.12.2011 година емисията е регистрирана в Централен депозитар, под идентификационен номер, както следва:
Емисия поименни облигации: BG2100023113.

На 23.04.2020 г. е проведено общо събрание на облигационерите, на което са приети промени в условията на облигационен заем за удължаване срока на облигацията. Съгласно новите параметри през 2019 г. и 2020 г. не се предвижда главнично плащане. Задължението за главница към 31.12.2020 г. в размер на 4 750 хил. евро е разсрочено на 5 /пет/ равни вноски както следва: от м. декември 2021 г до м. декември 2025 г. вкл. по 950 хил. евро.

12.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

Групата е получила инвестиционни банкови заеми в лева и евро при лихвена ставка не по-малко от 3 %. Срокът за погасяване на дългосрочните заеми е в периода до декември 2029 г. През 2020 г. Групата се възползва от утвърдения от БНБ ред за отсрочване на изискуеми задължения към банки във връзка с въведеното извънредно положение във връзка с пандемията COVID-19.

Информация относно предоставените обезпечения по заеми вижте в пояснение 40.

12.3. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

Получените краткосрочни търговски заеми са в лева и евро и се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 4% до 5%. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2021 г. Заемите са необезпечени.



13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

По договори за лизинг Групата наема три автомобила, две машини и моторна лодка. Нетната преносна стойност на тези активи размер на 205 хил. лв. е включена в състава на имоти, машини съоръжения.

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	44	51
От 2 до 5 години	64	78
Общо:	108	129
Очаквана сума на лихвата	(4)	(6)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	104	123
От тях:		
Текущи	41	45
Нетекущи	63	78

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. са 6 хил. лв. (2019: 7 хил. лв.). Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. е 58 хил. лв. (2019: 60 хил. лв.).

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод.

Разходите за 2020 г. по лизингови договори, са както следва:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Краткосрочни лизингови договори	42	338
	42	338

Към 31 декември 2020 г. Групата няма задължения за лизингови плащания, тъй като договорите са прекратени.

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2019	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2020
		Постъп- ления	Плаща- ния	Начислени лихви и такси	Други изменения с непаричен характер	
Облигационен заем	12 070	-	(541)	546	21	12 096
Други заеми	69 027	3 583	(3 201)	2 415	-	71 824
Лизингови пасиви	123	-	(58)	6	33	104
Общо пасиви от финансова дейност	81 220	3 583	(3 800)	2 967	54	84 024

В посочената по-горе таблица са включени и заемите предоставени от свързани лица. За повече информация вижте приложение 12.



14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

14.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2020 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

За определяне на тези задължения Групата е направила актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

На база на изготвения от актюера доклад е определено задължение в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 година в размер на 164 хил. лв. (2019 г. –197 хил. лв.).

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	197	163
Разходи за периода	87	78
Извършени плащания през периода	(14)	(17)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(106)	(27)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	164	197

Сумите, признати във всеобхватния доход във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

Разходи за периода:	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разход за лихви	3	2
Разход за текущ трудов стаж	84	76
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	87	78
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(120)	(58)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	14	31
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(106)	(27)



Основните предположения, използвани за целите на актюерските изчисления, са следните:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Дисконтов процент	1%	1,5%
Очакван ръст на заплатите	2-4%	2-4%
• Смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2016 – 2018 година на НСИ;		
• Темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;		
• Момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия.		

Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2020 г. ХИЛ. ЛВ.
Дисконтов процент	+0,25%	(9)
Дисконтов процент	-0,25%	9
Текучество на персонала	+1%	(28)
Текучество на персонала	-1%	23
Възнаграждение	+1%	32
Възнаграждение	-1%	(32)
Таблица смъртност	+ 1 година	3
Таблица смъртност	- 1 година	(5)

14.2. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Задължения за заплати	245	349
Задължения за социално и здравно осигуряване	86	133
Неизползвани отпуски	77	160
Социални осигуровки върху отпуските	13	26
Общо	421	668



15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Задължения за доставки	2 491	3 339	-	2
Получени гаранции	246	62	-	-
Други задължения	19	33	-	-
Общо финансови пасиви	2 756	3 434	-	2
Пасиви по договори с клиенти	7 483	1 800	628	1 256
Предплатени суми по договори за лизинг	761	523	-	-
Данъчни задължения	560	265	-	-
Общо нефинансови пасиви	8 804	2 588	628	1 256
Общо търговски и други задължения	11 560	6 022	628	1 258

Получените гаранции на стойност 246 хил. лв. (2019 г. : 62 хил. лв.) включват гаранции с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица, извършващи строителна дейност на територията на комплекса за запазване на екологичното равновесие и цялостта на инфраструктурата в курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена, както и удържани гаранции по строителство.

Пасиви по договори с клиенти:

Нетекущи

За туристически услуги

Общо нетекущи

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
За туристически услуги	628	1 256
Общо нетекущи	628	1 256

Текущи

За продажба и изграждане на активи

За туристически услуги

За балнеологични и спа услуги

За подизпълнители по концесионни договори

Предплатени суми за ползване на инфраструктура

За пристанищни услуги

Други

Общо текущи

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
За продажба и изграждане на активи	5 248	495
За туристически услуги	1 973	1 110
За балнеологични и спа услуги	170	165
За подизпълнители по концесионни договори	65	18
Предплатени суми за ползване на инфраструктура	11	3
За пристанищни услуги	9	7
Други	7	2
Общо текущи	7 483	1 800

16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	8 546	16 295
Услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес	2 016	3 371
Наемни приходи от инвестиционни имоти	1 004	936
Продажба на стоки в ресторанти и барове	859	1 712
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация и плажни услуги	240	358
Приходи от пристанищни услуги	136	149
Предоставяне на имущество и площи под наем	120	356
Приходи от строителни дейности	13	595
Приходи от продажба на други услуги	571	684
Общо	13 505	24 456
<i>в т.ч.: Приходи признавани с течение на времето</i>	<i>11 509</i>	<i>20 857</i>
<i>Приходи признавани в определен момент от времето</i>	<i>859</i>	<i>1 712</i>
<i>Приходи извън обхвата на МСФО 15</i>	<i>1 137</i>	<i>1 887</i>



17. ДРУГИ ДОХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от финансираня	1 213	-
Получени неустойки и обезщетения	309	680
Признати активи	303	-
Предоставяне на сервитутни права	224	-
Приходи от застрахователни обезщетения	70	21
Неусвоени ваучери	17	-
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	10	5 866
Неамортизирана стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(8)	(1 673)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	2	4 193
Приходи от продажба на материали	2	51
Отчетна стойност на материалите	-	(44)
Печалба от продажба на материали	2	7
Други	67	95
Общо	2 207	4 996

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране на основание ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., ПМС № 429 от 26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

Групата е отговорила на условията и изискванията за изплащане на компенсации по гореописаната мярка за запазване на заетостта до месец Декември, като сумите по програмата са изплатени частично към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.



18. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Хранителни продукти и напитки	1 139	2 574
Електроенергия	1 078	1 538
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	700	392
Консумативи	308	431
Минерална вода по разрешително	254	254
Вода	153	273
Природен газ	112	183
Материали за текуща поддръжка	74	154
Горива и смазочни материали	22	38
Канцеларски материали	16	32
Работно облекло	15	48
Рекламни материали	12	26
Материали за СПА процедури	10	22
Други	7	-
Общо	3 900	5 965

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Хотелски мениджмънт	560	-
Комисионни	449	673
Абонаментни услуги	370	540
Консултации и правни услуги	355	331
Поддръжка и текущи ремонти на активи	315	596
Разходи по експлоатация на плажове	297	387
Реклама	240	738
Хигиенна поддръжка	154	341
Разходи по поддръжка на инфраструктура, жилищни комплекси, реклама	152	118
Изхранване гости	148	17
Транспортни услуги	139	316
Концесионна такса	131	249
Водно-спасителна дейност	122	179
Нотариални такси, техническо и административно обслужване	120	144
Застраховки	106	114
Други	458	833
Общо	4 116	5 576

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Заплати на персонала (без управленския)	3 679	6 394
Възнаграждения на управленския персонал	346	351
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	728	1 217
Социални разходи свързани с персонала	170	272
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	87	71
Обезщетения при прекратяване на трудовите правоотношения	30	-
Неизползвани отпуски – начислени (освободени)	(83)	84
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(13)	15
Общо	4 944	8 404



21. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за данъци	541	606
Дарения, представителни разходи	143	75
Неустойки, санкции за забавено плащане	43	27
Командировки	10	35
Отписани вземания	2	-
Брак и ликвидация на материални активи	1	106
Такси за присъединяване към мрежи	-	31
Концесионно възнаграждение	-	2
Други	31	55
Общо	771	937

22. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви по заеми	53	86
Общо приходи от лихви по финансови активи	53	86
Приходи от продажба на вземания	271	-
Други	-	2
Общо	324	88

23. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
Субординиран дълг от акционер	620	710
Други заеми по амортизирана стойност	2 192	2 167
Разходи за лихви по лизингови договори	6	7
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 818	2 884
Разходи за такси по банкови заеми	149	137
Разходи по валутни операции	2	10
Разходи по банкова гаранция	2	2
Общо	2 971	3 033



24. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ – ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна (загуба)/ печалба за годината	(3 839)	4 475
Елиминации	910	2 364
Финансов резултат преди елиминации в т.ч.:	(3 255)	3 094
Загуба реализирана в групата	(4 311)	(2 100)
Печалба реализирана в групата, подлежаща на облагане	1 056	5 194
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2019 г.: 10%)	(105)	(519)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	334	233
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(235)	(28)
Разход за данък след преобразуване	(6)	(314)
Обратно проявление на временни разлики	331	112
Общо разход от данъци върху дохода, отчетени в Консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	325	(202)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Временна разлика		Изменение за сметка на печалби и загуби	Временна разлика	
	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2019	31.12.2019
Активи по отсрочени данъци					
Непризнати разходи за лихви	(4 915)	492	112	(3 811)	380
Загуби за пренасяне	(4 175)	418	344	(738)	74
Имоти, машини съоръжения	(25)	2	-	(25)	2
Обезценка на вземания	(1 459)	146	(22)	(1 672)	168
Начисления за персонал	(111)	10	(11)	(212)	21
Провизии за пенсиониране	(167)	16	(4)	(197)	20
Общо	(10 852)	1 084	419	(6 665)	665

	Временна разлика		Изменение за сметка на печалби и загуби	Временна разлика	
	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2019	31.12.2019
Пасиви по отсрочени данъци					
Имоти, машини съоръжения	3 123	(311)	(14)	2 957	(297)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	4 486	(449)	(74)	3 760	(375)
Преоценъчен резерв	1 678	(168)	-	1 678	(168)
Общо	7 609	(760)	(88)	6 717	(672)



25. ОПЕРАТИВНИ СЕГМЕНТИ

В резултат на пандемията COVID-19 през 2020 г. Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените протиепидемиологични мерки. Поради необходимостта от различен и специфичен фокус на информацията с цел формиране на адекватни и коректни оперативни решения, бе променен начина на структуриране на потока информация за целите на сегментирането. Съпоставимата информация е преизчислена и представена съгласно методологията възприета през текущия отчетен период, с цел постигане съпоставимост на данните.

2020 г.	Строителство	Управление на имоти	Инфраструктура и плажове	Хотелнерство	Други	Пристанищни услуги	Елиминация	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от клиенти	13	763	550	11 617	744	141	(323)	13 505
Други доходи	-	308	361	1 521	19	1	(518)	1 692
Признати активи и преоценка на инвестиционни имоти	-	564	-	-	-	-	-	564
Приходи на сегмента	13	1 635	911	13 138	763	142	(841)	15 761
Разходи свързани със сегмента	(55)	(161)	(869)	(14 204)	(525)	(116)	806	(15 124)
Печалба на сегмента преди данъци	(42)	1 474	42	(1 066)	238	26	(35)	637
Приходи несвързани с конкретен сегмент								515
Неразпределяеми оперативни разходи								(2 145)
Очаквана кредитна загуба								(470)
Финансови приходи								324
Финансови разходи								(2 971)
Дял от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал								(54)
Разход за данък								325
								(3 839)
	Строителство	Инвестиционни имоти	Инфраструктура и плажове	Хотелнерство	Други	Пристанищни услуги	Елиминация	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи на сегмента	933	24 357	1 355	91 669	22 875	599	(55 220)	86 568
Неразпределяеми активи	-	-	-	-	-	-	-	50 903
								137 471
Пасиви на сегмента	5 073	8 243	76	88 363	6 229	451	(31 416)	77 019
Неразпределяеми пасиви	-	-	-	-	-	-	-	21 296
								98 315



2019

	Строителство	Инвестиционни имоти	Инфраструктура и плажове	Хотелиерство	Други	Пристанищни услуги	Елиминация	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от клиенти	595	974	730	21 838	817	154	(652)	24 456
Други доходи	-	1	397	1 150	19	1	(1 903)	(335)
Признати активи и преоценка на инвестиционни имоти	-	192	-	-	-	-	-	192
Приходи на сегмента	595	1 167	1 127	22 988	836	155	(2 555)	24 313
Разходи свързани със сегмента	(570)	(190)	(1 419)	(20 976)	(519)	(111)	1 100	(22 685)
Печалба на сегмента преди данъци	25	977	(292)	2 012	317	44	(1 455)	1 628
Приходи несвързани с конкретен сегмент								5 331
Неразпределяеми оперативни разходи								(2 463)
Очаквана кредитна загуба								(799)
Финансови приходи								88
Финансови разходи								(3 033)
Дял от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал								(22)
Разход за данък								(202)
								528
Активи на сегмента	189	20 172	5 763	92 336	19 595	573	(50 548)	88 080
Неразпределяеми активи	-	-	-	-	-	-	-	46 086
								134 166
Пасиви на сегмента	495	8 198	21	90 229	6 041	436	(34 307)	71 113
Неразпределяеми пасиви	-	-	-	-	-	-	-	20 163
								91 276



26. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Групиране на дъщерните дружества според наличието или не на неконтролиращо участие (НКУ):

	2020 брой	2019 брой
Дъщерни дружества, изцяло притежавани от Групата	8	8
Дъщерни дружества със съществено неконтролиращо участие за Групата	2	2
Дъщерни дружества с несъществено неконтролиращо участие за Групата	1	1
Общо	11	11

Дял в собствеността на съществените неконтролиращи участия (НКУ):

	Дял на НКУ в собствеността в %		Печалба/Загуба, разпределена на НКУ в хил.лв.		НКУ към 31 декември в хил.лв.		Дивиденди изплатени на НКУ в хил.лв.	
	31.12.2020	31.12.2019	2020	2019	31.12.2020	31.12.2019	2020	2019
Шабла Голф Ваклино АД, България	35%	35%	12	38	9 039	9 027	-	-
Консорциум Марина Балчик АД, България	35%	35%	4	8	52	48	-	-

Обобщена финансова информация за дружествата със съществените неконтролиращи участия (НКУ), преди елиминирание на вътрешногрупови разчети и операции:

	Шабла Голф Ваклино АД		Консорциум Марина Балчик АД	
	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи	8 831	8 818	532	554
Текущи активи	3 187	3 287	67	19
Пасиви	(49)	(46)	(451)	(436)
Невнесен капитал	12 163	12 163	-	-
Консолидационни корекции	1 692	1 569	-	-
Общо нетни активи	25 824	25 791	148	137
Приходи	19	19	142	155
Финансов резултат	(90)	(651)	11	24
Консолидационни корекции	123	760	-	-
Финансов резултат след корекции	33	109	11	24
Нетен паричен поток от:				
<i>Оперативна дейност</i>	(121)	(111)	56	53
<i>Инвестиционна дейност</i>	121	111	-	(4)
<i>Финансова дейност</i>	-	-	-	(49)



27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата:

Свързани лица	Вид на свързаност
<i>Акционери</i>	
Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка

Асоциирано предприятие
Боровете I ЕАД

Дружества под общ контрол, в т. ч.:

в т.ч.: дъщерни предприятия на Холдинг Варна АД

Ароганс ЕООД

Астера Първа Банско ЕАД

Атлас I ЕАД

Баланс елит ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

Боец.БГ ООД

Бранд Нью Айдиъс ЕООД

Варна Рийлтис ЕАД

Варна Телеком ЕООД

Варнакопи ЕООД

Висше училище по застраховане и финанси АД

ГИС Варна АД

Джинджърс ЕООД

Инвестор БГ АД

Инвестор Имоти Нет ЕООД

Инвестор Пулс ООД

Инвестор ТВ ЕООД

ИП Реал Финанс АД

Камчия АД

М САТ Кейбъл ЕАД

М-ФУУД - Варна ЕООД

Пампорово Пропърти ЕООД

Проджект къмпани I АД

Рубикон проджект АД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

МИ-2 ЕООД

Черно море прес ЕООД

Медийна група - Черно море ЕООД

в т.ч.: асоциирани предприятия на Холдинг Варна АД

Бранд продакшънс ООД

М САТ Преслав ООД

Телеком и С ООД

Други свързани лица:

Фондация Св. Св. Константин и Елена



27.1. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи вземания		
<i>Вземания от асоциирано дружество</i>		
Предоставен заем	-	55
Очаквана кредитна загуба	-	(1)
	<u>-</u>	<u>54</u>
Текущи вземания		
<i>Вземания от мажоритарен акционер</i>		
Търговски вземания	53	-
<i>Асоциирани дружества и под общ контрол</i>		
Търговски вземания	146	181
Очаквана кредитна загуба	(50)	(39)
Предоставени аванси	3	1
	<u>152</u>	<u>143</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>152</u>	<u>197</u>
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи задължения към свързани лица		
<i>Задължение към мажоритарен акционер</i>		
Задължения по заеми	19 582	17 195
	<u>19 582</u>	<u>17 195</u>
Текущи задължения към свързани лица		
<i>Задължения към мажоритарен акционер</i>		
Заеми	466	750
<i>Задължения към асоциирани и други свързани лица</i>		
Търговски задължения	727	938
Гаранции	7	7
	<u>1 200</u>	<u>1 695</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>20 782</u>	<u>18 890</u>

27.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Осъществените сделки през 2020 година и представения съпоставим период със свързани лица са следните:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
<i>Сделки с мажоритарен акционер</i>		
Получени заеми	2 903	8 448
Плащания по получени заеми	1 349	2 804
Разходи за лихви	619	723
Продажба на услуги	56	10
Продажба на нетекущи активи	-	27
Покупка на нетекущи активи	-	7
<i>Сделки с асоциирани дружества</i>		
Продажба на услуги	40	14
Покупка на материали	19	-



Покупка на услуги	-	1
Покупка на нетекущи активи	-	36
<i>Сделки с дружества под общ контрол</i>		
Продажба на услуги	375	345
Продажба на нетекущи активи	-	57
Покупка на нетекущи активи	33	59
Покупка на услуги	183	216
<i>Други свързани лица</i>		
Продажба на услуги	3	7
Дарения	10	42
<i>Възнаграждения на ключов управленски персонал</i>		
Възнаграждения	342	356
Социални осигуровки	22	19
Социални придобивки и надбавки	4	4

Групата е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 2,5 % до 4%. Срокът на погасяване на краткосрочните заеми е юли 2021 г. а на дългосрочните - юни 2024 г.

28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложено на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложена Групата при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск поради дейността си в строителния сегмент както и към инвестициите си в инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.



Относно справедливата стойност на инвестиционните имоти, Ръководството счита че не е изложено на съществен риск. Вътрешно присъщо е цените на имотите да се повишават с времето. Курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена е изключително атрактивен поради възможностите, които предоставя за отдиш, развлечения и стил на живот, поради което поддържа сравнително високи нива на цени на имотите. Комплекса продължава да се развива и модернизира, като са предприети значителни инвестиционни проекти както от Групата.

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Групата прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката .

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите Групата прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- Трето ниво: Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Към 31.12.2020 г. Групата е извършила преглед и преценка за справедливата стойност на земите и сградите, отчитани като инвестиционни имоти, на базата на оценка на независим лицензиран оценител.

При тази оценка (Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности) са приложени следните оценъчни подходи и методи: Метод на пазарните аналози за земите и Метод на разходите за сградите. Предвидени са отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на използвани ненаблюдаеми входящи данни – стойност на застроени терени, принадлежащи към сгради в диапазон 45 – 95 лв./кв.м, стойност на кв.м /РЗП в диапазон 194 – 489 лв./кв.м.

През 2020 г. Групата отчита повишаване стойността на инвестиционните имоти с 564 хил. лв. (2019 г. 192 хил. лв.).

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.



За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Голяма част от услугите и наемите се предплащат, а продажбите на жилища са по предварителни договори с уговорени схеми на плащане. Независимо, че е налице известна концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Предоставени заеми

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на очакваните парични постъпления с подходящ дисконтов фактор.

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

2020	Фаза 1	Фаза 2	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Предоставени заеми	444	6	450
Очаквани кредитни загуби	(17)	(2)	(19)
	427	4	431
2019	Фаза 1	Фаза 2	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Предоставени заеми	1 818	6	1 824
Очаквани кредитни загуби	(71)	(2)	(73)
	1 747	4	1 751

Пандемията COVID- 19 доведе до спад в приходите за периода, както и намален входящ паричен поток за годината, което логично доведе до промяна на цялостните инвестиционни намерения на Ръководството и фокусираха техните усилия към краткосрочни цели до ограничаване изходящите парични потоци и повишаване събираемостта на вземанията по предоставени заеми.

На база анализ за всеки конкретен случай, ръководството на Групата не идентифицирало вземания, за които има висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще и съответно няма вземания категоризирани от фаза 2 във фаза 3.



Търговски вземания

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Към 31 декември 2020 г. структурата на вземанията преди отчетените очаквани кредитни загуби е следната:

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж ХИЛ. ЛВ.	Просрочени до 6 месеца ХИЛ. ЛВ.	Просрочени до 1 година ХИЛ. ЛВ.	Просрочени над 1 година ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Продажби	299	94	5	1 028	1 426
Финансирания	540	-	-	-	540
Продажба на вземане	4 494	-	-	-	4 494
Съдебни и присъдени вземания	-	-	-	100	100
Застрахователни и вземания	41	-	-	-	41
Други финансови вземания	9	12	-	20	41
Общо	5 383	106	5	1 148	6 642

На база извършения анализ Групата, изменението на начислената очаквана кредитна загуба върху търговски разчети за периода е както следва:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	1 599	1 062
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	524	600
Отписани несъбираеми вземания	(683)	(63)
Салдо към 31 декември	1 440	1 599

Пари и парични еквиваленти

Групата не е заделила очаквани кредитни във връзка с пари и парични еквиваленти, тъй като кредитни загуби са признати вследствие на риска, на който Групата е изложено към финансовите институции е в изключително нисък размер.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.



Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	<i>Приложения №</i>	2020	2019
		ХИЛ. ЛВ	ХИЛ. ЛВ
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Вземания от свързани лица	27.1	149	196
Търговски и други вземания	9	5 484	6 319
Пари и парични еквиваленти	10	2 282	1 534
		7 915	8 049
Финансови пасиви			
	<i>Приложения №</i>	2020	2019
		ХИЛ. ЛВ	ХИЛ. ЛВ
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	27.1	20 782	18 890
Задължения по получени облигационни заеми	12	12 020	12 015
Получени заеми	12	51 412	50 856
Задължения за лихви по заеми	12	440	281
Търговски задължения	15	2 756	3 436
Лизинг	13	104	123
		87 514	85 601

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на Групата към края на отчетния период са групирани по остатъчен матуритет определен спрямо договорения матуритет. Стойностите оповестени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2020	До 1 месец	До 1 година	От 1 година до 5 години	Над 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Вземане по предоставени заеми	-	431	-	-	431
Вземания по търговски разчети	5 202	-	-	-	5 202
Парични средства и еквиваленти	2 282	-	-	-	2 282
	7 484	431	-	-	7 915
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Задължения по облигационни заеми	-	2 403	9 617	-	12 020
Задължения по получени заеми	242	6 327	44 147	20 744	71 460
Задължения за лихви по заеми	363	-	77	-	440
Задължения към доставчици	2 865	625	-	-	3 490
Задължения по финансов лизинг	4	40	64	-	108
	3 474	9 395	53 905	20 744	87 518



31 декември 2019	До 1 месец	До 1 година	От 1 година до 5 години	Над 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Вземане по предоставени заеми	-	1 751	-	-	1 751
Вземания от клиенти	4 720	44	-	-	4 764
Парични средства и еквиваленти	1 534	-	-	-	1 534
	6 254	1 795	-	-	8 049
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Задължения по облигационни заеми	-	3 322	8 693	-	12 015
Задължения по получени заеми	292	6 219	43 438	18 852	68 801
Задължения за лихви по заеми	281	-	-	-	281
Задължения към доставчици	4 379	-	2	-	4 381
Задължения по финансов лизинг	4	47	78	-	123
	4 956	9 588	52 211	18 852	85 607

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло Групата има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Групата счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи са договорени основно при фиксиран лихвен процент, а финансовите пасиви са обвързани с договорен лихвен процент EURIBOR плюс надбавка, която е фиксирана при отрицателни стойности на индекса.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция но считано от 2015 г. EURIBOR е отрицателен и не са регистрирани съществени флукутации, поради което се счита че лихвения риск за Групата е несъществен.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. То финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби както и чрез дългов капитал.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31 декември:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Общо пасиви	98 315	91 276
Парични средства и парични еквиваленти	2 282	1 534
Задължения нетно	96 033	89 742
Общо собствен капитал	30 405	34 111
Общо капитал	126 438	123 853
Съотношение на задлъжнялост	76%	72%



29. ПОЕТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Концесионни договори

От 01.01.2019 година Групата придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма от 09.08.2018 година за експлоатация на четири морски плажа и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. Договорите са със срок на действие 15 години. За всяка година от срока на концесията Групата дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на методика, приета с Постановление № 9 на Министерски съвет от 19 януари 2015 год. За всяка година за срока на концесията Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

Групата е страна по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване; реконструкция; модернизация; разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище “Балчик”, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик” от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яхти и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яхти и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност.



Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като земи сгради и инвестиционни имоти и е учреден първи по ред залог по ЗОЗ на дъщерното предприятие Карачи ЕАД, дълготрайни материални активи и вземания по разплащателни сметки в търговски банки. Преносната стойност на активите, предоставени като обезпечения е както следва:

- земи - 5 178 хил. лв.;
- сгради – 51 003 хил. лв.;
- машини, съоръжения и оборудване – 9 363 хил. лв.;
- стопански инвентар – 3 774 хил. лв.;
- инвестиционни имоти (земи и сгради) – 10 845 хил. лв.

Във връзка с договор за концесия на яхтено пристанище Балчик, дъщерното дружество е предоставило банкова гаранция на Община Балчик на стойност 50 хил. лв., със срок на валидност до 31.12.2021 година.

Групата е предоставила записи на заповед за обезпечаване на договорите за финансов лизинг.

Съдебни спорове

Към 31.12.2020 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на Групата, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци.

30. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период е Групата е получило ефективно всички отчетени вземания по правителствено финансиране на основание на ПМС 151/3.07.2020 г., впоследствие изменено и допълнено с ПМС 278/12.10.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от COVID-19 пандемията.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от COVID-19, описана в приложение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2021 г., но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и пазара на имотите ще продължи да се отразява негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

На 8 януари 2021 г. по партидата на дружество в Търговския регистър, при Агенция по вписванията е вписано увеличението на капитала на Тиона ЕООД в размер на 3 230 хил. лв.

На 28 януари 2021 г. са преговорени условията за плащане на главници по договорите за банкови заеми на Карачи ЕАД като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията от COVID-19, в резултат на което текущите задължения по банкови инвестиционни кредити към 31 декември 2020 г. в общ размер на 2 426 хил. лв. са отложени и следва да бъдат погасени през 2029 г.



Ръководството своевременно следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени противоепидемиологични мерки от страна на правителството и анализира възможния им ефект върху оперативното и финансово състояние на Групата, с цел балансиране ликвидните му позиции и осигуряване финансова стабилност през тези трудни времена. Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

31. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно Закона за счетоводството, Групата следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.

Независим одитор на Групата е „Грант Торнтон“ ООД. Възнаграждението за независим одит на консолидирания годишен финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността е 15 хил. лв.

Регистрираният одитор е предоставил одиторски услуги на Групата в общ размер на 78 хил. лв. Не са предоставяни други услуги на Групата.

32. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 19 април 2021 г.