



Индивидуален годишен финансов отчет
Индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

Св. Св. Константин и Елена холдинг АД

СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Съдържание	Страница
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	i-xxxix
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	xl-lxiv
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА НАДЗОРНИЯ И УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ	-
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1-2
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-60



**ИНДИВИДУАЛЕН 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			
Имоти, машини и съоръжения	3	12 680	12 724
Нематериални активи	4	60	30
Инвестиционни имоти	5	14 181	12 984
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	16 199	9 469
Инвестиции в асоциирани предприятия	7	3 733	3 733
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	24.2	22 603	21 878
Активи по отсрочени данъци	23	-	27
Общо нетекущи активи		69 456	60 845
Текущи активи			
Материални запаси	8	226	228
Търговски и други вземания	9	5 089	5 958
Вземания от свързани предприятия	24.2	2 495	4 063
Парични средства и парични еквиваленти	10	689	917
Общо текущи активи		8 499	11 166
Активи, класифицирани като държани за продажба		20	-
ОБЩО АКТИВИ		77 975	72 011

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 60 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители:

Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на
СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД**
към 31 декември 2020 година
(продължение)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Приложения №	31 декември 2020	31 декември 2019
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Основен акционерен капитал	11	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	11	1 238	1 238
Други резерви	11	6 047	6 021
Неразпределена печалба		31 692	30 786
Общо собствен капитал		41 287	40 355
Нетекущи пасиви			
Нетекущи задължения към свързани лица	24.2	18 970	17 195
Получени заеми	12.2	9 436	8 990
Задължения по лизинг	12.1	47	67
Задължения по планове за дефинирани доходи	14.1	73	77
Търговски и други задължения	13	-	2
Пасиви по отсрочени данъци	23	89	-
Общо нетекущи пасиви		28 615	26 331
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	13	6 762	1 978
Получени заеми	12.2	877	1 458
Задължения към свързани предприятия	24.2	227	1 425
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14.2	171	177
Задължения по лизинг	12.1	18	15
Задължения за данъци върху дохода		18	272
Общо текущи пасиви		8 073	5 325
ОБЩО ПАСИВИ		36 688	31 656
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		77 975	72 011

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 60 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2021 година

Съставител:
(Валентина Неикова Василева)

Представители:
Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
за 2020 година

	Приложения №	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	15	2 425	3 177
Други приходи	16	1 179	5 728
		3 604	8 905
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	17	(306)	(419)
Разходи за външни услуги	18	(1 256)	(2 000)
Разходи за персонала	19	(1 339)	(1 373)
Разходи за амортизации	3,4	(542)	(449)
Други оперативни разходи	20	(311)	(375)
Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство		(36)	(570)
Оперативни разходи общо		(3 790)	(5 186)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	564	192
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	25	627	564
Финансови приходи	0	1 043	1 030
Финансови разходи	22	(1 026)	(1 030)
		1 022	4 475
Печалба преди облагане с данъци		1 022	4 475
Разходи за данъци	23	(116)	(383)
Нетна печалба за годината		906	4 092
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби или загуби	14.1	26	3
Преоценка на нефинансови активи		-	179
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		-	13
Друг всеобхватен доход за годината – общо		26	195
Общ всеобхватен доход за годината		932	4 287
Основен доход на акция в лева	11	0.39	1.78

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 60 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители:

Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кочева Шабанова: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
Към 31 декември 2020 година

Приложения №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Други резерви	Резерв от актюерски печалби и загуби	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 01 януари 2019 г.	<u>2 310</u>	<u>1 457</u>	<u>5 997</u>	<u>21</u>	<u>26 283</u>	<u>36 068</u>
Печалба за годината	-	-	-	-	4 092	4 092
Друг всеобхватен доход	-	192	-	3	-	195
Общ всеобхватен доход	-	<u>192</u>	-	<u>3</u>	<u>4 092</u>	<u>4 287</u>
Прехвърляне на преценка в неразпределената печалба	-	(411)	-	-	411	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>2 310</u>	<u>1 238</u>	<u>5 997</u>	<u>24</u>	<u>30 786</u>	<u>40 355</u>
Печалба за годината	-	-	-	-	906	906
Друг всеобхватен доход	-	-	-	26	-	26
Общ всеобхватен доход	-	-	-	<u>26</u>	<u>906</u>	<u>932</u>
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>2 310</u>	<u>1 238</u>	<u>5 997</u>	<u>50</u>	<u>31 692</u>	<u>41 287</u>

Приложенията, посочени от страница 6 до страница 60 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители:
Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита





ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД
за периода от 01.01.2020 до 31.12.2020 година

	Приложения №	
	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	8 038	7 569
Плащания на доставчици	(2 723)	(4 965)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 336)	(1 332)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(18)	(35)
Платени данъци върху печалбата	(275)	(166)
(Платени)/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(1 207)	400
Постъпления от финансиране	105	-
Други постъпления/плащания, нето	14	(42)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 598	1 429
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(676)	(9 306)
Постъпления от продажба на нетекущи активи	1 356	7 221
Покупка на нематериални активи	(12)	-
Предоставени заеми	(8 647)	(10 479)
Възстановени заеми	3 446	2 981
Получени лихви по предоставени заеми	2	61
Постъпления от продажба на вземания	1 841	-
Получен дивидент	-	596
Постъпления по продажба на инвестиции	-	2
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(2 690)	(8 924)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	2 351	15 743
Изплащане на получени заеми	(1 782)	(6 769)
Платени лихви и такси по заеми	(662)	(884)
Плащания на задължения по лизингови договори	(18)	(21)
Такси и комисионни по финансова дейност	(25)	(6)
Други финансови постъпления/плащания, нетно	-	207
Паричен поток от финансова дейност	(136)	8 270
Нетно изменение на парични средства и еквиваленти	(228)	775
Парични средства и еквиваленти към 1 януари	917	142
Парични средства и еквиваленти в края на периода	689	917

Приложенията, посочени от страница 65 до страница 60 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2021 година

Съставител:
(Валентина Нейкова Василева)

Представители:
Елена Косева Косева: (Изпълнителен директор)

Ивелина Кънчева Шабан: (Изпълнителен директор)

С одиторски доклад от 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за аудита





ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ е акционерно публично дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело № 7291 по описа на Варненски Окръжен съд за 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, "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД.

Седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва:

Хотелиерство, рестораторство външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикано-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; отдаване под наем на активи на дружеството; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

1.2. Собственост и управление

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 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

Дружеството се управлява от Управителен съвет в състав:

Управителен съвет:

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

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

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

1.3. Структура на дружеството

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2020 година средно списъчния състав е 56 работници и служители (2019 година – 67 работници и служители).

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.)“⁴. 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 предприятието 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 анулациите. Европейският туристически гигант TUI отменя плащания и преговаря 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 Дружеството през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните приходи, промени в ликвидните потоци на дружеството, както и до допълнителни разходи свързани с обезпечаване на приложимите към дейността противоепидемични 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 притежаваните инвестиции в дъщерни дружества.

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 противоепидемиологични мерки. Успоредно с това дружеството бе изправено пред предизвикателството да задържи част от персонала си, поради което през периода кандидатства по продължената държавна помощ за следните три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС 151/3.07.2020 г., впоследствие изменено и допълнено с ПМС 278/12.10.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

Съществена част от приходите – 29 % за 2020 г. (26 % за 2019 г.) са формирани от инвестиционните му имоти, 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 Дружеството успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за новооткрития Търговски комплекс „Приморски“.

Въпреки сложната икономическа обстановка Дружеството 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 отдых, 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 подсигури допълнително ликвидните позиции на Дружеството като доведе до положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 2 598 хил. лв.

С цел подпомагане дейността, минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в някои от Дружествата в групата, са предприети действия по трансформиране на дълг в собственост в резултат, на което Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД увеличи стойността на инвестициите за сметка на вземания от дъщерните дружества. Това от своя страна доведе до отчитане на значителен спад в начислените очаквани кредитни загуби за периода и регистрира положително изменение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.



Към 31 декември 2020 г. Дружеството регистрира печалба преди данъци в размер на 1 022 хил. лв. и положителен размер на оборотния си капитал в размер на 446 хил. лв. 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 индивидуалния финансов отчет

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

а) Нови и изменени стандарти

Дружеството 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 финансовия 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.

Дружеството е приложило 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 финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- 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 финансовите отчети на дружеството:

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- 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.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.



След извършения анализ, като са взети и възможните ефекти от разразилата се ковид – пандемия, описани по-горе, Ръководството на Дружеството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.4. Сравнителни данни

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

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

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети 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.

Поради промяната в приложимите стандарти и по-конкретно МСС 1 и МСС 8, както и заради необходимостта от полесен мониторинг на определени позиции от елементите на Отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през 2020 г. са извършени следните рекласификации:

- задълженията по получени заеми от трети лица са представени отделно като позиция в отчета за финансовото състояние. За 2019 г. същата позиция е формирана чрез рекласификация на Търговски и други задължения в размер на 8 990 хил. лв. нетекущи задължения и 1 458 хил. лв. – текущи задължения.
- Ефекта от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти е представен като отделна позиция в отчета за Всеобхватния доход, като същата позиция за 2019 г. е формирана чрез рекласификация на 192 хил. лв. нетна сума отчитана като приход в перо «Други Доходи»
- Ефекта от възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба е представен като отделна позиция в отчета за Всеобхватния доход, като същата позиция за 2019 г. е формирана чрез рекласификация на отчетен приход в размер на 564 хил. лв. в перо «Други Доходи»

В допълнение ваучери за персонала в размер на 2 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.) са рекласифицирани от «Търговски вземания» като парични еквиваленти, за да отразяват коректно характера на притежаваните ценни книжа. Сумата е несъществена за целите на отчета като цяло, поради което не е представен допълнителен трети съпоставим период.

2.5. Отчетна валута

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



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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на 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 със степен на несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на дружеството 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход освен ако за дадения актив не е формиран преоценен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Дружеството 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 Дружеството 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 инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се оценяват по себестойност в индивидуалния отчет.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.



Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на дружеството. В случаите, когато съответното дружество прилага метод “цена на придобиване” за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестициите надвишават тяхната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се ковид пандемия и индустриите в които дъщерните и асоциирани предприятия оперират. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестициите не надвишава тяхната балансова стойност и следователно не са признат загуби от обезценка през отчетния период. За целите на годишния тест за обезценка са използвани оценки на независими външни оценители, които се основават 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 дружеството 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 дружеството 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 макроикономическите 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 Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците, предприети действия в отговор на ковид-пандемията.

Задължения по планове за дефинирани доходи

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер към 31.12.2020 г. 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

През 2020 г. Дружеството наема активи по договори за лизинг. Договорите са класифицирани като краткосрочните лизингови договори тъй като наемният срок е до 31 декември 2020 г.

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма действащи договори като лизингополучател.

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

Дружеството е кандидатствало 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 пандемията от COVID-19. Към 31 декември 2020 г. Дружеството е подало документи и е одобрено в програмата за финансиране, но не всички дължими суми са получени. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че е отговорило 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.

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения са представени във финансовите отчети по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, като за придобитите до 01.01.2002 година, 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.

Дружеството е определило 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 дружеството 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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
Сгради	от 25 до 50 години
Съоръжения	от 4 до 30 години
Машини и оборудване	от 2 до 20 години
Транспортни средства	от 4 до 10 години
Стопански инвентар	от 2 до 7 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.

2.7.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

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

Предприятието 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 предприятието.



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
Програмни продукти	2 години
Оперативни права	от 7 до 10 години
Други	от 7 до 18 години

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството 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 отчета 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 отчета 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.

2.7.4. Нетекущи активи държани за продажба

Като нетекущи активи държани за продажба са представени имоти на дружеството, 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 ѝ стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.



2.7.5. 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.

Дружеството е избрало 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.

2.7.6. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Притежаваните от дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

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

2.7.7. Инвестиции в асоциирани дружества

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване.

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

2.7.8. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, продукция 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, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. 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.

2.7.9. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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

При първоначалното признаване предприятието 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, предприятието 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. Предприятието 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 дружеството 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 дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството 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.

Дружеството 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 предприятието; 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 Дружеството 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., Дружеството 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. Дружеството не притежава инвестиции отчетени по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството 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 дружеството 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, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството 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 дружеството прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството 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, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването 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, чийто 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

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

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на изменението в предоставените финансови активи, обезпечение и 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 дружеството 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 дружеството 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.

2.7.10. 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. Към 31 декември 2020 г. няма капитализирани разходи за лихви в стойността на актив (2019 г.: 156 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 предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

2.7.11. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и бързоликвидни инструменти за разплащане - ваучери. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци.

2.7.12. Обезценка на нефинансови активи

Стойността на активите на предприятието 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.



Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

2.7.13. 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.

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството 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 дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му 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 персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството 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 дружеството 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 дружеството е задължено 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.

Дружеството 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.



2.7.15. 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 дружеството 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 консумира ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи в обхвата на МСФО 15

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. Приходите от продажба на апартаментите се признават по метода „в точно определен *времеви момент*“, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

Приходи от продажба на услуги

Дружеството извършва основно услуги по поддръжка на инфраструктура, абонаментни технически и административни услуги, рекламни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение, приходите от продажба на 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 дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.



Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване на туристи в собствен хотелски комплекс, които определя като едно 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 за периода на използване на самата услуга.

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност дружеството определя хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки и хранителни продукти 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 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.

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. Дружеството 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 предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Дружеството 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 предприятието 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.

Дружеството 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 дружеството 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 възнаградението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, дружеството 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
Дружеството 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.

2.7.16. Правителствени дарения

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството 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:

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

Дружеството 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 отчета за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Дружеството, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране на основание на 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.



Дружеството е отговорило 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“.

2.7.17. 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. Те се начисляват текущо в периода, в който възникват.

2.7.18. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% (2019 год. – 10%). За 2020 година 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 отчетат 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 отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция..

2.7.19. Акционерен капитал и резерви

Свети Свети Константин и Елена Холдинг е акционерно дружество. 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 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 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.

2.7.20. Основен доход на акция

Основният доход (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 изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.



2.7.21. Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира на годишна база 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, на годишна база - 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 дружеството.

Оперативните сегменти на дружеството 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 дружеството включват бизнес областите по отделни основни видове дейности – строителство на жилищни сгради, наемни доходи от инвестиционни имоти, предоставяне на инфраструктура и други дейности.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Сумите са в хил. лв	Земя	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
2019 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019	4 514	663	3 375	274	570	4 528	13 924
Постъпили през периода	-	-	-	-	-	9 552	9 552
Излезли през периода	(1 176)	(6)	(788)	-	(25)	-	(1 995)
Вътрешни трансфери	-	9 733	1 986	8	717	(12 444)	-
Трансфер към инвестиционни имоти	(38)	(5 965)	-	-	-	(284)	(6 287)
Трансфер към материални запаси	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2019	3 300	4 425	4 573	282	1 262	1 339	15 181
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019	-	384	1 425	140	455	-	2 404
Начислена за периода	-	87	196	21	78	-	382
Отписана през периода	-	-	(309)	-	(20)	-	(329)
Салдо към 31 декември 2019	-	471	1 312	161	513	-	2 457
Преносна стойност на 1 януари 2019 година на 31 декември 2019 година	4 514	279	1 950	134	115	4 528	11 520
	3 300	3 954	3 261	121	749	1 339	12 724



Сумите са в хил. лв	Земя	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
2020 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2020	3 300	4 425	4 573	282	1 262	1 339	15 181
Постъпили през периода	-	-	57	-	22	567	646
Излезли през периода	-	(1)	(2)	-	(182)	(1)	(186)
Вътрешни трансфери	-	-	14	-	100	(114)	-
Трансфер към нетекущи активи, държани за продажба	(20)	-	-	-	-	-	(20)
Салдо към 31 декември 2020	3 280	4 424	4 642	282	1 202	1 791	15 621
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020	-	471	1 312	161	513	-	2 457
Начислена за периода	-	89	286	21	140	-	536
Отписана през периода	-	-	-	-	(52)	-	(52)
Салдо към 31 декември 2020	-	560	1 598	182	601	-	2 941
Преносна стойност							
на 1 януари 2020 година	3 300	3 954	3 261	121	749	1 339	12 724
на 31 декември година	3 280	3 864	3 044	100	601	1 791	12 680

Върху имоти, машини и съоръжения на дружеството има учредени ипотечи съгласно приложение 26.

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Сгради	517	119
Хотели	733	733
Инфраструктурни съоръжения	541	487
Общо	1 791	1 339

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 180 хил. лв. (2019 г. – 78 хил. лв).

Към 31 декември 2020 г. в категорията „Транспортни средства“ активи с балансова стойност 94 хил. лв.(2019 г.:110 хил. лв.) са придобити чрез договори за лизинг. За повече информация вижте приложение 12.1.

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. Дружеството е рекласифицирало земя с балансова стойност 20 хил. лв. като актив държан за продажба, на база сключен предварителен договор за покупко-продажба на актива.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството не е установило индикации за обезценка на своите материални активи и не е начислявало разход за такава, тъй като същите генерират оперативна сегмента печалба от експлоатацията си, въпреки очакваните негативни ефекти от ковид пандемията.



Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи, което следва да се реализира през 2021 г.

Към 31 декември 2019 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

4. 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	3 670	32	23	12	3 737
Постъпили през периода	-	-	-	16	16
Излезли през периода	(3 667)	-	-	-	(3 667)
Вътрешен трансфер	-	6	2	(8)	-
Салдо към 31 декември 2019	3	38	25	20	86
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019	3 604	31	21	-	3 656
Начислена за периода	64	2	1	-	67
Отписана през периода	(3 667)	-	-	-	(3 667)
Салдо към 31 декември 2019	1	33	22	-	56
Преносна стойност на 1 януари 2019 година					
	66	1	2	12	81
Салдо към 31 декември 2019	2	5	3	20	30
2020 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2020	3	38	25	20	86
Постъпили през периода	-	1	-	35	36
Излезли през периода	-	-	(10)	-	(10)
Трансфер	-	-	55	(55)	-
Салдо към 31 декември 2020	3	39	70	-	112
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020	1	33	22	-	56
Начислена за периода	-	4	2	-	6
Отписана през периода	-	-	(10)	-	(10)
Салдо към 31 декември 2020	1	37	14	-	52
Преносна стойност на 1 януари 2020 година					
	2	5	3	20	30
Салдо към 31 декември 2020	2	2	56	-	60

В състава на нематериалните активи в процес на придобиване не са включени платени аванси (2019 г. - 20 хил. лв.).



5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи ХИЛ. ЛВ.	Сгради ХИЛ. ЛВ.	Съоръжения ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 01 януари 2019 година	<u>1 707</u>	<u>5 332</u>	<u>-</u>	<u>7 039</u>
Излезли през периода	<u>(353)</u>	<u>(360)</u>		<u>(713)</u>
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в употреба	<u>38</u>	<u>5 965</u>	<u>-</u>	<u>6 003</u>
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване	<u>-</u>	<u>203</u>	<u>81</u>	<u>284</u>
Ефект от оценка до справедлива стойност при първоначално признаване	<u>169</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>179</u>
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба	<u>-</u>	<u>192</u>	<u>-</u>	<u>192</u>
Салдо към 31 декември 2019 година	<u>1 561</u>	<u>11 342</u>	<u>81</u>	<u>12 984</u>
Салдо към 01 януари 2020 година	<u>1 561</u>	<u>11 342</u>	<u>81</u>	<u>12 984</u>
Постъпили за периода	<u>300</u>	<u>333</u>	<u>-</u>	<u>633</u>
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба	<u>193</u>	<u>371</u>	<u>-</u>	<u>564</u>
Салдо към 31 декември 2020 година	<u>2 054</u>	<u>12 046</u>	<u>81</u>	<u>14 181</u>

Въпреки ковид пандемията 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, така и от неговите дъщерни дружества.

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

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

Оставащите срокове и очакваната стойност на бъдещите минимални наемни постъпления съгласно договорите, след приспадане на вече получените авансови суми, са както следва:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Минимални постъпления по периоди:		
До 1 година	664	446
От 1 до 5 години	1 142	720
Над 5 години	121	179
Обща стойност на минималните постъпления	<u>1 927</u>	<u>1 345</u>

Върху инвестиционни имоти на дружеството има **учредени ипотечи** съгласно приложение 26.

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



6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	31 декември 2020		31 декември 2019	
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Азалия I ЕАД	България	2 050	100	2 050	100
Астера I ЕАД	България	3 600	100	3 600	100
Карачи ЕАД	България	6 424	100	2 924	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	България	5	100	5	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	33	65	33	65
Тиона ЕООД	България	3 235	100	5	100
Аква ерия ООД	България	200	50	200	50
Сий Фортрес ЕАД	България	650	100	650	100
Сий Санд ЕООД	България	2	100	2	100
Общо		16 199		9 469	

През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди от своите дъщерни дружества.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дъщерните дружества на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД оперират основно в сферата на туризма и развлекателния бизнес, които са силно повлияни по COVID-пандемията. Отчетения спад в приходите и оперативните показатели за периода бяха основен външен индикатор за риск от спад във възстановимата стойност на притежаваните инвестиции, поради настъпилите значителни промени с негативен ефект с икономическата и правната среда, в която предприятията оперират.

За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценки от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от тези Дружества, 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 през периода.

В допълнение на това Дружеството, в качеството си на контролиращ собственик е предприело действия за увеличение на капитала на част от дъщерните дружества чрез апорт на свои вземания. Действието е част от предприетите мерки за поддържане на финансова стабилност и осигуряване на достатъчно ликвидни парични потоци за дъщерните дружества в условията на влошена икономическа обстановка и непредвидимост за възстановяване на нивата на техните дейности вследствие на ковид – пандемията.

В отчетния период е осъществено увеличение на капитала на дъщерните дружества чрез апорт на вземания от предприятието майка както следва:

- Регистрираният капитал на Карачи ЕАД към 31.12.2020 г. в размер на 6 424 хил. лв., в т.ч. увеличение от 3 500 хил. лв. през периода
- Регистрираният капитал на Тиона ЕООД към 31.12.2020 г. в размер на 3 235 хил. лв., в т.ч. увеличение от 3 230 хил. лв. през периода



7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	% участие	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Боровете I АД	3 733	45%	3 733
Общо	3 733		3 733

Инвестицията в асоциирано предприятие е отчетена по себестойност в индивидуалния 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 Дружеството, 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	26	70
(Загуба)	(119)	(49)
Дял от загубата, полагащ се на Дружеството	(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.

8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Апартаменти	142	178
Материали	73	39
Незавършено строителство	9	9
Стоки	2	2
Общо	226	228

През 2020 г. общо 69 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2019 г.: 603 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 по продажба на вземания/ инвестиции	4 494	4 280
Очаквана кредитна загуба	(243)	(171)
Вземания от клиенти по продажби	674	1 044
Очаквана кредитна загуба върху вземания	(523)	(955)
Предоставени заеми	451	1 769
Очаквана кредитна загуба върху предоставени заеми	(19)	(72)
Съдебни и присъдени вземания	100	128
Обезценка на вземания	(92)	(127)
Вземания по финансираня	60	-
Други	1	-
Общо финансови активи	4 903	5 896
Предоставени аванси и гаранции	186	62
Общо нефинансови активи	186	62
Общо търговски и други вземания	5 089	5 958

През 2020 г. Ръководството въвежда строг мониторинг върху събираемостта на вземанията на Дружеството, 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 Дружеството 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 Дружеството в условията на продължаваща пандемия.

През 2020 г. Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД продава свое вземане, възникнало от дъщерно дружество

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.

Вземанията по финансираня са във връзка с ПМС 151/03.07.2020 г. , изм. и доп. с ПМС 278/12.10.2020 г.

Предоставени аванси и гаранции:	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
За доставки на услуги	152	33
Предплатени суми за застраховки	18	18
Други предплатени суми	16	11
Общо	186	62

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



10. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Парични средства, в т.ч:		
- в лева	686	904
- във валута	2	1
Парични еквиваленти	1	12
Общо	689	917

Паричните еквиваленти в размер на 1 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.) по своята същност са закупени бързоликвидни ценни книги - ваучери за храна.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството 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:

- Дружеството е придобило активи в размер на 522 хил. лв., чрез прихващане на търговски вземания (2019 г.: 17 хил. лв.);
- Дружеството е извършило апорт на вноска на свое вземане в капитала на дъщерни дружества в размер на 5 169 хил. лв.;
- Дружеството е заменило нетекущи активи с доплащане в негова полза в размер на 4 хил. лв.
- Дружеството е възстановило получен депозит в размер на 53 хил. лв. чрез прихващане на вземане по предоставен заем (2019 г.: 79 хил. лв.);
- Дружеството е прихвало задължения и вземания по лихви в размер на 1 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.).

11. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 238	1 238
Други резерви	5 997	5 997
Резерви от актюерски печалби и загуби	50	24
Общо собствен капитал	9 595	9 569

Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на 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 не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.



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%

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв в размер на 1 238 хил. лв. е формиран при първоначална рекласификация на инвестиционни имоти от имоти ползвани от собственика, съгласно изискванията на приложимите стандарти.

Резерви

Резервите в размер 5 997 хил. лв. се състоят от законови резерви 1 471 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

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

Основен доход (нетна 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.

	31 декември 2020	31 декември 2019
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (хил. лв.)	906	4 092
Основен доход на акция (BGN)	0.39	1.78

12. ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

12.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети два автомобила. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 94 хил. лв. (2019 г.:110 хил. лв.) е включена в състава на имоти, машини съоръжения в категория „Транспортни средства“. Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договора са както следва:

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	20	20
От 2 до 5 години	47	67
Общо:	67	87
Очаквана сума на лихвата	(2)	(5)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	65	82
От тях:		
Текущи	18	15
Нетекучи	47	67



Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2020 са 3 хил. лв. (2019: 4 хил. лв.). Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. е 18 хил. лв. (2019: 21 хил. лв.).

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за 2020, свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Краткосрочни лизингови договори	34	150
	<u>34</u>	<u>150</u>

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

12.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	31 декември 2020	31 декември 2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи задължения по заеми 2 до 9 години		
Банкови заеми	<u>9 436</u>	<u>8 990</u>
Текущи задължения по заеми до 1 година		
Банкови заеми	669	1 251
Търговски заеми	229	225
Общо задължения по заеми	<u>10 334</u>	<u>10 466</u>
Предплатени разходи по заеми	(21)	(18)
Нетна стойност на задълженията	<u>10 313</u>	<u>10 448</u>
<i>от тях:</i>		
Текущи	<u>877</u>	<u>1 458</u>
Нетекущи	<u>9 436</u>	<u>8 990</u>

Дружеството е получило банкови заеми в евро при лихвена ставка тримесечен EURIBOR плюс надбавка, не по-малко от 3,75%. Срокът за погасяване на заемите е в периода до март 2029 г. През 2020 г. Дружеството се възползва от утвърдения от БНБ ред за отсрочване и на изискуеми задължения към банки във връзка с въведеното извънредно положение във връзка с пандемията COVID -19.

Заемите са обезпечени с активи на Дружеството. За повече информация вижте приложение 26.

Дружеството е получател по търговски, необезпечени заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент до 4 %. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2021 г.



12.3. РАВНЕНИЕ НА ЛИХВОНОСНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ С ПАРИЧЕН ПОТОК

В хил. лв.	Салдо на 31.12.2019	Парични промени		Промени с непаричен характер			Салдо на 31.12.2020
		постъпления	плащания	Начисле- ни лихви	Безналич- ни сделки	Сконтто	
Получени заеми и депозити	28 490	2 351	(2 444)	987	(54)	(3)	29 327
Лизингови пасиви	82	-	(18)	3	-	(2)	65
Общо пасиви от финансова дейност	28 572	2 351	(2 462)	990	(54)	(5)	29 392

В посочената по-горе таблица са включени и заемите предоставени от свързани лица. За повече информация вижте приложение 24.2.

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Финансови пасиви		
<i>Нетекущи пасиви</i>		
Задължения за доставки	-	2
<i>Текущи пасиви</i>		
Задължения за доставки	514	661
Получени гаранции	34	52
Общо финансови пасиви	548	713
Нефинансови пасиви		
Пасиви по договори с клиенти	5 339	526
Предплатени суми по договори за лизинг	730	519
Данъчни задължения	145	220
Общо нефинансови пасиви	6 214	1 265
Общо текущи пасиви	6 762	1 978
Общо търговски и други задължения	6 762	1 978

Получените гаранции са 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.

Пасиви по договори с клиенти са предплатени суми за покупка на недвижими имоти, предплатени суми за наеми и за ползване на инфраструктурата.

Пасиви по договори с клиенти:	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
За продажба и изграждане на активи	5 248	495
За подизпълнители по концесионен договор	65	18
предплатени суми за ползване на инфраструктура	11	3
За туристически услуги	11	8
Други	4	2
Общо	5 339	526



14. ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

14.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството 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 дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер. Така балансовата стойност е определена на 73 хил. лв. (към 31.12.2019 г. – 77 хил. лв.).

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	77	76
Разходи за периода	21	17
Извършени плащания през периода	-	(13)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(25)	(3)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	73	77

Сумите, признати в печалбата или загубата във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

Разходи за периода:	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	20	16
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	21	17

Сумите, признати в другия всеобхватен във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	31	16
Актюерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	(6)	(13)
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	25	3



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	4 %	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%	(4)
Дисконтов процент	-0,25%	4
Текучество на персонала	+1%	(13)
Текучество на персонала	-1%	11
Възнаграждение	+1%	16
Възнаграждение	-1%	(13)
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(2)

14.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
Заплати	99	96
Задължения за социално и здравно осигуряване	29	31
Неизползвани отпуски	36	43
Социални осигуровки върху отпуските	7	7
Общо	171	177



15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Признати с течение на времето</i>		
Приходи от продажба на услуги в т.ч.:		
Технически и административни услуги	386	397
Рекламни и маркетингови услуги	352	330
Предоставяне и поддържане на инфраструктура	186	242
Предоставяне на паркинг услуги	51	-
Предоставяне на рекламни площи	6	-
Други услуги	-	90
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	420	195
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация	313	488
Приходи от продажби, съпътстващи туристическата услуга	5	4
<i>Признати в определен момент</i>		
Приходи от строителни дейности	13	595
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Наемни приходи от инвестиционни имоти	693	836
Общо	2 425	3 177

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 399 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. не са признати приходи, включени в стойността на пасивите по договор признати към края на отчетния период.

16. ДРУГИ ДОХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Признати с течение на времето</i>		
Приходи от неустойки и обезщетения	308	7
Приходи от предоставяне на услуги по анимация	-	16
Приходи от продажба на стоки	4	2
Отчетна стойност на продадените стоки	(1)	(1)
Печалба от продажбата на стоки	3	1
Други	12	6
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Признати активи	303	-
Приходи от финансираня	165	-
Наемни приходи от имоти, машини и съоръжения	82	130
Предоставяне на сервитутни права	224	-
Предоставено право на строеж	-	267
Други	66	14
<i>Признати в определен момент</i>		
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	145	7 545
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	(129)	(2 258)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	16	5 287
Общо	1 179	5 728



Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Дружеството, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране на основание на ПМС 151/3.07.2020 г., впоследствие изменено и допълнено с ПМС 278/12.10.2020 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.

Дружеството е отговорило 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 финансовия отчет. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	134	125
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	103	193
Гориво смазочни материали и поддръжка на автомобили	19	31
Материали за текуща поддръжка	16	31
Консумативи, хигиенни и почистващи материали	12	8
Вода	9	8
Канцеларски и рекламни материали	8	12
Рекламни материали	4	8
Работно облекло	1	3
Общо	306	419

18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разходи по експлоатация на плажове	228	229
Комисионни, посреднически	234	316
Концесионна такса	131	249
Разходи по поддръжка на инфраструктура	126	92
Реклама и ПР	98	516
Поддръжка и текущи ремонти на активи	81	38
Нотариални такси, административно и правно обслужване	83	100
Консултантски услуги, геодезически услуги и експертни оценки	42	85
Застраховки	39	35
Наем	34	150
Други	160	190
Общо	1 256	2 000



19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Заплати на персонала (без управленския)	990	1 004
Възнаграждения на управленския персонал	107	100
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	193	202
Социални придобивки и надбавки	36	46
Неизползвани отпуски	(8)	1
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	-	3
Обезщетение за пенсиониране	21	17
Общо	1 339	1 373

20. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за данъци	120	95
Дарения, представителни разходи и др.	141	79
Неустойки, санкции за забавено плащане	29	16
Командировки	9	23
Отписани вземания	2	-
Брак на нетекущи активи	1	106
Такси за присъединяване към мрежи	-	31
Други	9	25
Общо	311	375

21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви по заеми	772	580
Общо приходи от лихви по финансови активи	772	580
Приходи от продажба на вземания	271	-
Приходи от дивиденди	-	448
Други	-	2
Общо	1 043	1 030

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
Субординиран дълг от акционер	594	709
Други заеми по амортизирана стойност	393	278
Разходи за лихви по лизингови договори	3	4
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	990	991
Разходи за такси по банкови заеми	35	33
Разходи по валутни операции	1	6
Общо	1 026	1 030



23. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба годината	1 022	4 475
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2019 г.: 10%)	(102)	(448)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	405	366
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(221)	(206)
Разход за данък след преобразуване	-	(288)
Обратно проявление на временни разлики	(116)	(95)
Общо разход от данъци върху дохода, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(116)	(383)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалба и загуба	временна разлика	Данък
	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на вземания	(2 684)	268	(132)	(3 996)	400
Начисления за персонал	(51)	5	(1)	(62)	6
Провизии за пенсиониране	(73)	7	(1)	(77)	8
Неизползвани данъчни загуби	-	85	85	-	-
Общо		365	(49)		414
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалба и загуба	временна разлика	Данък
	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.
Имоти, машини съоръжения	369	(37)	12	414	(42)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	4 162	(417)	(79)	3 450	(345)
Преоценъчен резерв	1 375	(138)	-	1 375	(138)
Общо		(454)	(67)		(387)
Отсрочени данъци – нето		(89)	(116)		27



24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

24.1. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, дъщерни и асоциирани предприятия на мажоритарния акционер, собствени дъщерни и асоциирани, ключов управленски персонал.

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

Свързани лица

Вид на свързаност

Акционери

Холдинг Варна АД

крайно предприятие майка

Дъщерни Дружества

Астера I ЕАД

Азалия I ЕАД

Тиона ЕООД

Карачи ЕАД

Консорциум Марина Балчик АД

Сий Фортрес ЕАД

Сий Санд ЕООД

Бългериън Голф съсайъти ЕООД

Шабла голф-Ваклино АД

Аква Ерия ООД

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 Ню Айдиъс ЕООД

Варна Риълтис ЕАД

Варна Телеком ЕООД

Варнакопи ЕООД

Висше училище по застраховане и финанси АД

ГИС Варна АД

Джинджърс ЕООД

Инвестор БГ АД

Инвестор Имоти Нет ООД

Инвестор Пулс ООД

Инвестор ТВ ЕООД

ИП Реал Финанс АД

Камчия АД

М САТ Кейбъл ЕАД

М ФУД 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

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

Бранд продакшънс ООД
М САТ Преслав ООД
Телеком и С ООД

Осъществените сделки през 2020 година със свързани лица са следните:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
<i>Сделки с мажоритарен акционер</i>		
Получени заеми	2 291	8 008
Плащания по получени заеми	1 110	2 804
Разходи за лихви	594	704
Продажба на услуги	56	10
Продажба на нетекущи активи	-	27
Покупка на нетекущи активи	-	7
<i>Сделки с дъщерни предприятия</i>		
Апорт на вземания	5 169	-
Получени заеми	60	597
Плащания по получени заеми	536	1 095
Предоставени заеми	8 077	10 410
Постъпления по предоставени заеми	3 610	2 620
Разходи за лихви	3	7
Приходи от лихви	719	504
Продажба на услуги	581	702
Продажба на нетекущи активи	140	1 707
Продажба на материали	9	-
Покупка на нетекущи активи	11	383
Покупка на материали	77	153
Покупка на услуги	99	66
<i>Сделки с асоциирани дружества</i>		
Продажба на услуги	40	8
Покупка на материали	19	-
Покупка на услуги	-	1
Покупка на нетекущи активи	-	36
<i>Сделки с дружества под общ контрол</i>		
Продажба на услуги	104	125
Покупка на нетекущи активи	33	9
Покупка на услуги	11	309
<i>Други свързани лица</i>		
Продажба на услуги	3	7
Дарения	10	42
<i>Сделки с дружества под общ контрол</i>		
Възнаграждения	107	100
Социални осигуровки	9	9
Социални придобивки и надбавки	4	4



24.2. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2019 ХИЛ. ЛВ.
ВЗЕМАНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи вземания		
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Предоставени заеми	23 968	23 383
Очаквана кредитна загуба	(1365)	(1 560)
<i>Вземания от асоциирано дружество</i>		
Предоставен заем	-	55
	22 603	21 878
Текущи вземания		
<i>Вземания от мажоритарен акционер</i>		
Търговски вземания	53	-
<i>Дъщерни Дружества</i>		
Предоставени заеми	2 639	4 534
Очаквана кредитна загуба	(433)	(1 108)
Търговски вземания	165	629
Очаквана кредитна загуба	(10)	(4)
<i>Асоциирани дружества и под общ контрол</i>		
Търговски вземания	81	12
	2 495	4 063
Общо вземания от свързани лица	25 098	25 941
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи задължения към свързани лица		
<i>Задължение към мажоритарен акционер</i>		
Задължения по заеми	18 970	17 195
	18 970	17 195
Текущи задължения към свързани лица		
<i>Задължения към дъщерни Дружества</i>		
Заеми и депозити	44	847
Търговски задължения	14	113
Пасиви по договор	49	129
<i>Задължения към асоциирани и други свързани лица</i>		
Търговски задължения	120	336
	227	1 425
Общо задължения към свързани лица	19 197	18 620

Предоставените дългосрочни заеми към дъщерни дружества са с падеж 2028 г. при договорен лихвени равнища от 2% до 4 %.

Краткосрочни заеми са предоставени в лева и евро при фиксиран лихвен процент до 4%. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2021 г.

Всички предоставени заеми към свързани лица са необезпечени.



Дружеството няма просрочени задължения към свързани лица.

Получените от свързани предприятия депозити се олихвяват с фиксиран лихвен процент до 2%. Срокът за възстановяване на депозитите и лихвите по тях е в периода до 27.12.2021 г.

Дружеството е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент до 2,5 %. Срокът на погасяване е януари 2024 г.

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 противоепидемиологични 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	Инвестиционни имоти	Инфраструктура и плажове	Хотелиерство	Други	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от клиенти	13	693	550	425	744	2 425
Други приходи	-	303	361	-	-	664
Признати активи и преценка на инвестиционни имоти	-	564	-	-	-	564
%	0%	19%	15%	12%	21%	-
Приходи на сегмента	13	1 560	911	425	744	3 653
Разходи свързани със сегмента	(36)	(76)	(869)	(281)	(383)	(1 645)
Печалба на сегмента преди данъци	(23)	1 484	42	144	361	2 008
Неразпределяеми оперативни приходи						515
Неразпределяеми оперативни разходи						(2 145)
Очаквана кредитна загуба						627
Финансови приходи						1 043
Финансови разходи						(1 026)
Разход за данък						(116)
						906
Активи на сегмента	151	14 181	1 355	4 703	6 682	27 072
Неразпределяеми активи	-	-	-	-	-	50 903
						77 975
Пасиви на сегмента	4 258	394	412	10 324	4	15 392
Неразпределяеми пасиви	-	-	-	-	-	21 296
						36 688



2019	Строителство	Инвестиционни имоти	Инфраструктура и плажове	Хотелиерство	Други	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от клиенти	595	836	730	199	817	3 177
Други приходи	-	-	397	-	-	397
Признати активи и преценка на инвестиционни имоти	-	192	-	-	-	192
%	17%	24%	20%	5%	23%	
Приходи на сегмента	595	1 028	1 127	199	817	3 766
Разходи свързани със сегмента	(570)	(76)	(1 419)	(277)	(383)	(2 725)
Печалба на сегмента преди данъци	25	952	(292)	(78)	434	1 041
Приходи несързани с конкретен сегмент						5 331
Неразпределяеми оперативни разходи						(2 461)
Очаквана кредитна загуба						564
Финансови приходи						1 030
Финансови разходи						(1 030)
Разход за данък						(383)
						4 092
Активи на сегмента	187	12 984	5 763	3 670	3 321	25 925
Неразпределяеми активи	-	-				46 086
						72 011
Пасиви на сегмента	495	519	21	10 456	2	11 493
Неразпределяеми пасиви	-	-				20 163
						31 656

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството 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 дружеството. 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 дружеството, 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 изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено 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

Дружеството е изложено 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. Дружеството 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 дружеството 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 отпих, 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 Дружеството, така и от неговите дъщерни дружества.

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.

Дружеството 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 дружеството 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. дружеството е извършило преглед и преценка за справедливата стойност на земите и сградите, отчитани като инвестиционни имоти, на базата на оценка на независим лицензиран оценител Велинов Консулт ЕООД със Сертификат № 901700016 от 15.12.2015 г. от Камарата на независимите оценители в България.

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. Дружеството 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 дружеството 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 дружеството 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, дружеството е възприело 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	7 908	19 150	27 058
Очаквани кредитни загуби	(609)	(1 208)	(1 817)
	7 299	17 942	25 241
2019	Фаза 1	Фаза 2	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Предоставени заеми	12 516	17 224	29 740
Очаквани кредитни загуби	(1 317)	(1 423)	(2 740)
	11 199	15 801	27 000

Основна част от предоставените вземания на Дружеството са към дъщерни дружества.

Пандемията COVID- 19 доведе до спад в приходите за периода, както и намален входящ паричен поток за годината, което логично доведе до забавяне на 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 притежаваните инвестиции в дъщерни дружества. С цел минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в някои от Дружествата в групата, са предприети действия по трансформиране на дълг в собственост в резултат, на което Св. Св. Константин и Елена АД отчита значителен спад в начислените очаквани кредитни загуби за периода и регистрира положително изменение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

На база анализ за всеки конкретен случай, ръководството на Дружеството 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	88	70	2	514	674
Финансирания	60	-	-	-	60
Продажба на вземане	4 494	-	-	-	4 494
Общо	4 642	70	2	514	5 228



На база извършения анализ Дружеството изменението на начислената очаквана кредитна загуба за периода е както следва:

	2020 ХИЛ. ЛВ.	2019 ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	1 253	962
Загуба от обезценка	151	291
Отписани несъбираеми вземания	(546)	-
Салдо към 31 декември	858	1 253

Пари и парични еквиваленти

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството 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 Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	<i>Приложения №</i>	2020 ХИЛ. ЛВ	2019 ХИЛ. ЛВ
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Вземания от свързани лица	24.2	25 098	25 941
Търговски и други вземания	9	4 903	5 896
Пари и парични еквиваленти	10	689	917
		30 690	32 754
Финансови пасиви	<i>Приложения №</i>	2020 ХИЛ. ЛВ	2019 ХИЛ. ЛВ
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	24.2	19 148	18 491
Получени заеми	0	10 313	10 448
Търговски задължения	13	548	713
Лизинг	12.1	65	82
		30 074	29 734



Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството 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	-	2 638	-	22 603	25 241
Вземания по търговски разчети	4 760	-	-	-	4 760
Парични средства и еквиваленти	689	-	-	-	689
	5 449	2 638	-	22 603	30 690
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Задължения по получени заеми	242	1 047	25 834	2 224	29 347
Задължения към доставчици	682	-	-	-	682
Задължения по финансов лизинг	2	18	47	-	67
	926	1 065	25 881	2 224	30 096
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	5	5 281	1 138	23 438	29 862
Вземания от клиенти	4 793	44	-	-	4 837
Парични средства и еквиваленти	917	-	-	-	917
	5 715	5 325	1 138	23 438	35 616
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Задължения по получени заеми	292	2 440	21 946	3 871	28 549
Задължения към доставчици	1 110	-	2	-	1 112
Задължения по финансов лизинг	2	13	67	-	82
	1 404	2 453	22 015	3 871	29 743

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Дружеството 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 дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция по считано от 2015 г. Euribor е отрицателен и не са регистрирани съществени флукуации, поради което се счита че лихвения риск за дружеството е несъществен.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството 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.

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

Дружеството 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	36 688	31 656
Парични средства и парични еквиваленти	689	917
Задължения нетно	35 999	30 739
Общо собствен капитал	41 287	40 355
Общо капитал	77 286	71 094
Съотношение на задлъжнялост	47%	43%

26. ПОЕТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Концесионни договори

От 01.01.2019 година дружеството 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 дружеството 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 дружеството застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, дружеството има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.



Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит от 30.03.2017 г. в размер на 950 хил. евро, дружеството е учредило ипотека върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 70 хил. лв.

За обезпечаване на банков кредит от 12.10.2018 г. в размер на 4 750 хил. евро, дружеството е учредило ипотека върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 6 598 хил. лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 3 632 хил. лв.

За обезпечаване издаване на банкови гаранции с лимит 570 хил. лева, дружеството е учредило ипотека върху собствен нетекущи активи, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 354 хил. лв.

За обезпечаване на банкови кредити на дъщерни и асоциирани дружества са предоставени в обезпечение имоти, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 2 118 хил. лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 1 061 хил. лв.

Дружеството е поръчител по банкови кредити, отпуснати на дъщерни дружества с краен срок на погасяване до 2029 г.

Дружеството е предоставило 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 дружеството, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период е дружеството 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.

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

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



28. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно Закона за счетоводството, дружеството 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 „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД е „Грант Торнтон“ ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 15 хил. лв. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството.

29. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 22 март 2021 г.