



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

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

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

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, Седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда
Към 31.12.2019 г., дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

1. Предприятия	Страна	Процент участие 31.12.2019	Процент участие 31.12.2018
Азалия I ЕАД	България	100	100
Астера I ЕАД	България	100	100
Бългериън голф съсайъти ЕООД	България	100	100
Тиона ЕООД	България	100	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	65	65
Шабла Голф-Ваклино АД	България	65	65
Карачи ЕАД	България	100	100
Аква Ерия ООД	България	100	100
Сий Фортрес ЕАД	България	100	100
Сий Санд ЕООД	България	100	100

Датата на придобиване на дъщерните предприятия е както следва:

Азалия I ЕАД – учредено на 01.09.2003 година

Астера I ЕАД – учредено на 25.05.2004 година

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД – учредено на 31.07.2003 година

Тиона ЕООД – придобито на 01.08.2005 година

Карачи ЕАД – учредено на 17.11.2014 година

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

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

Боровете I АД – учредено на 23.05.2017 година, асоциирано предприятие от 28.03.2019 с 45% участие в капитала на дружеството

Аква ерия ООД – вписана промяна в наименованието на 02.10.2019 година (старо наименование Амбулатория-Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика ООД) – придобит контрол на 12.10.2017 година, чрез покупка на 50% от дяловете от дъщерното дружество Азалия I ЕАД

Сий Фортрес ЕАД – учредено на 22.03.2018 година

Сий Санд ЕООД - учредено на 30.10.2019 година



1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Групата през отчетния период включва основно:

- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство
- отдаване под наем на собствени активи / туристически и търговски обекти /
- изграждане на туристически център, с цел бъдещо управление и експлоатация
- предоставяне на инфраструктурата на к. к. Свети Свети Константин и Елена
- изграждане на собствени хотелски комплекси с цел тяхното бъдещо експлоатиране
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и експлоатация на яхтено пристанище Балчик
- изграждане на голф игрища и яхтени пристанища на територията на Община Шабла

1.2. Собственост и управление

Предприятието майка **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ** е акционерно дружество съгласно Търговския закон и публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	31.12.2019 година		31.12.2018 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%	1 191 213	52%
УПФ „ЦКБ-Сила”	116 135	5%	116 135	5%
Други юридически лица	942 479	41%	973 382	42%
Други физически лица	28 621	1%	28 831	1%
Общо	2 309 561	100%	2 309 561	100%

Лица, натоварени с общо управление

Надзорен съвет

- Златимир Бориславов Жечев - председател
Веселин Райчев Морев - зам. председател
Красимир Стефанов Ботушаров - член

Одитен комитет

- Илко Колев Запрянов
Галина Тодорова Дончева
Елена Илиева Пенева

Дружеството се управлява от Управителен съвет в състав:

- Илко Колев Запрянов - председател
Ивелина Кънчева Шабан - изпълнителен член
Елена Косева Косева - изпълнителен член

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



Предприятието - майка е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е **ХОЛДИНГ ВАРНА АД**, което е с двустепенна система на управление в следния състав:

Надзорен съвет:

Мартин Нейчев Стоянов

Веселин Райчев Морев

Калин Георгиев Желев

Управителен съвет:

Ивелина Кънчева Шабан

Милчо Петков Близнаков

Златимир Бориславов Жечев

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Управителния съвет на 22.11.2019 година.

1.3. Брой на служителите

Към 31.12.2019 година средно списъчният брой на служителите на компанията – майка и нейните дъщерни предприятия възлиза на 440 работници и служители (за 2018 година – 446 бр.)

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2017	2018	2019
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	105463	109695	85527*
Реален растеж на БВП	3.5%	3,1%	3.7%*
Инфлация в края на годината	2,08%	2,7%	1,7%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,63	1,71	1,74

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2019 са до 30.09.2019



а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2019 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

- *МСФО 16 Лизинг*(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчетат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.
- *КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода*(в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третираня поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третираня от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

(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:

- *Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г.* - изменения на МСФО 3 *Бизнес комбинации* и МСФО 11 *Съвместни предприятия* – дава се разяснение за бизнес комбинация, постигната на етапи и оценка на предишни дялови участия; изменение на МСС 12 *Данъци върху дохода* – разяснява ефекта на дивидентите върху данъка върху дохода съгласно определението в МСФО 9 ; изменение на МСС 23 *Разходи по заеми* – внася допълнителни разяснения по отношение на разходи по заеми, допустими за капитализация.
- *Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица* – разяснява признаването и оценяването на разходите за минал трудов стаж или печалбата/загубата за уреждане при изменение, свиване или уреждане на планове с дефинирани доходи.



- *Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – разяснява третиране на дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия”.*

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, като за инвестиционните имоти е възприет модела на справедливата стойност. Групата води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Текущ отчетен период – от 01 януари 2019 до 31 декември 2019 година.

Предходен отчетен период – от 01 януари 2018 година до 31 декември 2018 година.

Групата е възприела да изготвя и представя един Консолидиран отчет за всеобхватния доход.

2.2. Консолидация

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

Дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, са онези дружества, в които компанията майка притежава директно или индиректно над 50% от капитала с право на глас и/или упражнява контрол. При определяне наличието на контрол се взема предвид и ефекта от потенциални права на глас, които се упражняват към настоящия момент или са в процес на прехвърляне.

Списъкът на дъщерните дружества е представен в Приложение 1.

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

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява положителната репутация и се признава като актив. Положителната репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

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

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

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



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

Асоциирани предприятия

Това са дружества, в което инвеститорът (конкретно - дружеството-майка) упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно дружество, нито съвместно дружество на инвеститора.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Обичайно то е налице при: а) притежаване, пряко или косвено от страна на инвеститора на дялове (акции) от 20% до 50 % от капитала на дружеството, в което е инвестирано (вкл. по силата на споразумение между акционери) и, б) в допълнение, инвеститорът има представителство в управляващия орган на дружеството, в което е инвестирано и/или участва в процеса на вземане на решенията по отношение на политиката и стратегията на дружеството, в което е инвестирано, и/или са налице съществени операции между инвеститора и дружеството, в което е инвестирано.

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

В отчета за всеобхватния доход на Групата се признава делът на Групата в печалбата или загубата на асоциираното предприятие след придобиването, а делът на Групата в движението на резервите на асоциираното предприятие се признава в резервите на Групата. Кумулативното движение след придобиването се коригира чрез намаление/увеличение на стойността на инвестицията. В случай, че участието на Групата в загубата на асоциираното дружество е равно или надхвърля размера на инвестицията на Групата в дружеството, заедно със съществуващи дългосрочни, необезпечени вземания от асоциираното предприятие, то тогава Групата не признава допълнителни загуби, освен в случаите когато Групата е поела задължение да извърши или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие.

Нереализираните печалби от сделки между Групата и асоциираните ѝ дружества се елиминират до размера на участието на Групата в асоциираното дружество. Нереализираните загуби също се елиминират освен ако стопанската операция не дава основание за обезценката на прехвърлените активи. Където е необходимо, счетоводната политика на асоциирани предприятия е променена в съответствие с възприетата от Групата политика.

Сделки с неконтролиращо участие

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

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



Продажба на дъщерни дружества

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

- Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината”, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.
- Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

2.3. Принципи-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Групата обикновено се разглежда като продължаваща 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 Групата 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.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Във връзка с оценката на ръководството, която обхваща, но не се ограничава до период от 24 месеца след края на отчетния период, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще са и следните обстоятелства:

- сключени са дългосрочни договори за наем на хотели;
- сключени са договори с туроператори за сезон 2019 г.;
- осигурено финансиране за успешно реализиране на инвестиционна програма.

2.4. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- се прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и



- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.5. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на Групата е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

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 с висока несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

Ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка. (Приложение 4)

Обезценка на репутация



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

Тестовите и преценките на ръководството на Групата за обезценка на признатите репутации са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономическите изгоди, които Групата очаква да получи от дъщерното дружество, вкл. чрез използването на неговите активи, генерираните и очакваните от него обеми приходи, клиентска структура, очакванията за бъдещи продажби и реструктуриране на дейността и пр.

На базата на оценка на възстановимата стойност на инвестициите е установено, че отчетната им стойност не превишава възстановимата стойност и не са налице условия за обезценка на признатата репутация за дъщерните дружества.

Обезценка на вземания

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

Задължения по планове за дефинирани доходи

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 17).

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се извършва обичайно с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 35.

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Консолидирания отчета за финансовото състояние и Консолидирания отчет за всеобхватния 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, във връзка с прилагане на МСФО за първи път, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност).

Първоначално придобиване

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



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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

Групи активи	2019	2018
Сгради и конструкции	от 16 до 100 години	от 16 до 100 години
Машини, съоръжения, оборудване	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни и плавателни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 15 години	от 2 до 15 години

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

В началото на отчетния период Ръководството е извършило преглед на полезния живот на имоти, машини и съоръжения. В резултат на този преглед диапазона на полезния живот на определени класове активи е разширен, във връзка с характера и спецификата на новопридобити активи, за да се постигне по - точно съответствие между икономическите изгоди от използването им и очакваната полезност.

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, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период са капитализирани 209 хил. лв разходи по заеми. (2018 г. – 294 хил. лв.)

2.7.2. Нематериални активи

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

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

Ръководството оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се



разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за Групата. Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2019	2018
Програмни продукти	2 години	2 години
Оперативни права, съобразно срока на правното ограничение за ползване	от 10 до 35 години	от 10 до 35 години
Други	от 2 до 18 години	от 2 до 18 години

Дружеството майка е страна по четири концесионни договора, съгласно които е оператор по публично частна концесионна услуга. Задълженията на оператора са управление и поддържане на морски плажове – изключителна държавна собственост, срещу правото да експлоатира обекта на концесиите. Срокът на договорите е до 2033 г.

Дъщерното дружество Консорциум Марина Балчик АД е страна по концесионен договор, съгласно който е оператор по публично частна концесионна услуга. Задълженията на оператора са по предоставяне на пристанищни услуги, както и услуги по изграждане и модернизация на пристанището и прилежащата му инфраструктура. Разходите по изграждане и реконструкция се капитализират, а полезният живот на активите се определя в зависимост от инвестиционната програма на дружеството и срока на концесионния договор. Срокът на договора е до 2041 година.

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, Групата в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

Активи с неограничен полезен живот са притежаваните от предприятието майка търговски марки, посочени в Приложение 3 в състава на други активи с отчетна стойност 6 хил. лв. Класифицирани са като активи с неограничен полезен живот, тъй като Групата възнамерява да подновява търговските марки непрекъснато срещу минимални разходи и очаква те да генерират нетни входящи парични потоци за неопределен срок.

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към “други доходи”, 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 състава на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

Трансфери от и към “инвестиционни 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 третира и представя като компонент “преоценъчен резерв” на собствения капитал.

2.7.4. Материални 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. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материалите и стоките 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).

2.7.5 Нетекущи активи държани за продажба

Като нетекущ актив държан за продажба е представени имоти на групата, в резултат на ангажимент на ръководството с план за неговата продажба. Съгласно МСФО 5 оценката на инвестицията, класифицирана като държана за продажба е определена на по-ниската от балансова ѝ стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.

2.7.6. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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

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

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

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



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

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

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

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

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

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

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

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

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на Групата; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

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

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



б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Обезценка

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

Модифицирани финансови активи

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

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

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



Етап 1	Етап 2	Етап 3
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.	Включва финансови активи, чиито 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.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

- групиране на клиентите и контрагентите на Групата по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- 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 известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.



Лихви, дивиденди, загуби и печалби

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

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

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

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

2.7.7. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.8. 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.

Лизингодател

Финансов лизинг

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинга се признава финансов актив, вземане, в размер на нетна инвестиция в лизинга. Първоначално оценката на нетната инвестиция включва: всички преки разходи свързани с лизинга; сегашна стойност на лизинговите плащания; и сегашна стойност на всяка гарантирана остатъчна сума, полагаща се на лизингодателя,

Последващо отчитане

Последващо лизингодателят признава финансов приход в текущата печалба или загуба за периода на финансовия лизинг, който се определя като се прилага постоянен процент на възвръщаемост на нетната му инвестиция. Лизинговите плащания за периода на лизинга се отчитат срещу намаление на главницата и начисления за вземането по лизинг за лихва.

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.



2.7.9. Обезценка

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

2.7.10. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато Групата е поела юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.7.11. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

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

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

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;



- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

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 персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Групата вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

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

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

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

2.7.12. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

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



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

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

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

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на Групата в хода на изпълнение на договора.

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

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

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

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

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

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

Приходи от продажби на продукция и стоки

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



Приходи от продажби на балнеоложки и спа услуги

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

Приходи от продажба на други услуги

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

Приходи от продажби на строителна продукция.

Групата 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.

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

Групата отчита приходи от предоставени под наем инвестиционни имоти и приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители. Приходите се признават „в течение на период от време“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

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

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

Плащания по договори с клиенти

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

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



Оповестяване

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

2.7.13. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.7.14. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство Групата дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2019 година (10% за 2018 год.).

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

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

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

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

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

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

2.7.15. Акционерен капитал и резерви

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

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

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава



- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

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

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

Всички резерви и елементи на собствения капитал са оповестени в Приложение 13.

2.7.16. Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислен на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

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

2.7.17. Оперативни сегменти

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

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

Информация по оперативни сегменти

Групата използва един измерител – брутен марж (печалба) при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между тях. Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотносими към съответния сегмент.

Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Капиталовите



разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничени разходи, извършени през периода за придобиване или изграждане на секторни нетекущи активи, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове операции (дейности) на Групата, както и неразпределяемите приходи, разходи, пасиви и активи, се отчитат отделно в позиция „обща на ниво Група“. Тези суми по принцип включват: други доходи от дейността, освен ако не произтичат от дейността на конкретен сегмент, административни разходи, лихвени приходи и разходи, реализирани и нереализирани печалби и загуби от сделки с валута и инвестиции, търговски и други вземания, търговски задължения и получени заеми, разчети по данъци, производствено и административно оборудване с общо предназначение и др.

3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
2018 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2018	4 402	79	148	18	4 647
Постъпили в периода	20			70	90
Трансфер		39	10	(49)	
Салдо към 31 декември 2018	4 422	118	158	39	4 737
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2018	3 374	75	85		3 534
Начислена за периода	430	13	12		455
Салдо към 31 декември 2018	3 804	88	97		3 989
Преносна стойност					
на 1 януари 2018 година	1 028	4	63	18	1 113
Салдо към 31 декември 2018	618	30	61	39	748
2019 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2019	4 422	118	158	39	4 737
Постъпили в периода		12	13	32	57
Излезли през периода	(3 172)				(3172)
Трансфер	16	7	3	(26)	
Салдо към 31 декември 2019	1 266	137	174	45	1 622
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019	3 804	88	97		3 989
Начислена за периода	89	22	15		126
Отписана амортизация	(3 172)				(3172)
Салдо към 31 декември 2019	721	110	112		943
Преносна стойност					
на 1 януари 2019 година	618	30	61	39	748
Салдо към 31 декември 2019	545	27	62	45	679



Оперативните права включват:

- Концесионни права, придобити по концесионен договор с Община Балчик от 5.09.2006 година от дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД, включващи права върху инфраструктура, изградена от дружеството в изпълнение на концесионния договор (пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти), които съгласно договора са собственост на концедента. Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището.

Нематериални активи в процес на придобиване:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Интернет сайтове и програмни продукти	45	39
Общо	45	39

От 01.01.2019 г. дружеството майка придобива оперативни концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма от 09.08.2018 г. 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 за действие 15 години. Срокът може да се продължава при условията на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие.

За изпълнение на задълженията си по договора на дружеството е длъжно да предостави банкови гаранции

4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя BGN'000	Сгради и конструкци ни BGN'000	Машини, съоръжения оборудване BGN'000	Транспортни и плавателни средства BGN'000	Стопански инвентар и други BGN'000	В процес на придобива не BGN'000	Общо BGN'000
<i>2018 година</i>							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2018	24 119	40 575	19 819	377	6 859	17 840	109 589
Постъпили през периода	280	5	81	69	107	30 091	30 633
Трансфер към негекущи активи, държани за продажба	(3 422)					(2)	(3 424)
Трансфер		24 764	6 849		3 508	(35 121)	
Излезли през периода	(723)	(1 153)	(2 418)	(4)	(59)	(26)	(4 383)
Излезли при освобождаване от дъщерно дружество	(52)	(3 813)	(21)		(25)	(11)	(3 922)
Салдо към 31 декември 2018	20 202	60 378	24 310	442	10 390	12 771	128 493



Амортизация							
Салдо към 1 януари 2018		8 382	8 521	182	4 399		21 484
Начислена за периода		682	1 091	28	566		2 367
Отписана амортизация		(119)	(399)	(3)	(32)		(553)
Отписана при освобождаване от дъщерно дружество		(21)	(17)		(25)		(63)
Салдо към 31 декември 2018		8 924	9 196	207	4 908		23 235
Преносна стойност							
на 1 януари 2018	24 119	32 193	11 298	195	2 460	17 840	88 105
на 31 декември 2018	20 202	51 454	15 114	235	5 482	12 771	105 258
<i>2019 година</i>							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019	20 202	60 378	24 310	442	10 390	12 771	128 493
Постъпили през периода			21		19	20 224	20 264
Трансфер		15 211	3 425	8	1 581	(20 225)	
Трансфер към инвестиционни имоти	(38)	(5 965)				(284)	(6 287)
Трансфери към материални запаси						(13)	(13)
Излезли през периода	(1 176)	(6)	(797)	(2)	(34)	(16)	(2 031)
Излезли при освобождаване от дъщерно дружество	(3 737)				(1)	(7 922)	(11 660)
Салдо към 31 декември 2019	15 251	69 618	26 959	448	11 955	4 535	128 766
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019		8 924	9 196	207	4 908		23 235
Начислена за периода		831	1 296	32	824		2 983
Отписана амортизация			(292)		(29)		(321)
Салдо към 31 декември 2019		9 755	10 200	239	5 703		25 897
Преносна стойност							
на 1 януари 2019	20 202	51 454	15 114	235	5 482	12 771	105 258
на 31 декември 2019	15 251	59 863	16 759	209	6 252	4 535	102 869

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:	31 декември 2019	31 декември 2018
	BGN'000	BGN'000
Хотелски комплекси	2 173	8 938
Стради	1 845	3 177
Инфраструктурни съоръжения	482	439
Асансьорни уредби и хотелско обзавеждане		26
Други съоръжения	35	191
Общо	4 535	12 771

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 785 хил. лв. (2018 г. – 2 786 хил. лв.).

Върху имоти, машини и съоръжения на дружеството има учредени ипотечни оповестени в Приложение 36.



5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Съоръжения BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2018 година	<u>5 704</u>	<u>10 243</u>	<u>147</u>	<u>16 094</u>
Излезли през периода	(920)	(8)		(928)
Излезли при освобождаване от дъщерно дружество	(3 080)	(3 340)	(147)	(6 567)
Салдо към 31 декември 2018 година	<u>1 704</u>	<u>6 895</u>		<u>8 599</u>
Салдо към 1 януари 2019 година	<u>1 704</u>	<u>6 895</u>		<u>8 599</u>
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в употреба	38	5 965		6 003
Трансфер от имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване		203	81	284
Излезли през периода		(106)		(106)
Салдо към 31 декември 2019 година	<u>1 742</u>	<u>12 957</u>	<u>81</u>	<u>14 780</u>

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

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

Върху инвестиционни имоти на дружеството има **учредени ипотечи** оповестени в Приложение 36.

6. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Боровете I АД	3 730	
Дял от резултата на Боровете I АД	(24)	
Общо	<u>3 706</u>	

7. РЕПУТАЦИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
От придобиване на Аква Ерия ООД	690	690
Общо	<u>690</u>	<u>690</u>

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	55	
Обезценка на предоставени заеми	(1)	
Общо	<u>54</u>	



9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Материали	1 200	1 192
Строителна продукция	178	747
Стоки	24	16
Незавършено строителство	9	9
Общо	1 411	1 964

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания от продажба на инвестиция	4 280	4 280
Обезценка на несъбираеми вземания	(171)	
	4 109	
Вземания от клиенти по продажби	2 048	2 222
Обезценка на несъбираеми вземания	(1 365)	(927)
	683	1 295
Предоставени заеми	1 768	2 412
Обезценка на несъбираеми вземания	(76)	(45)
	1 692	2 367
Данък добавена стойност за възстановяване	544	1 248
Предоставени аванси	370	353
Съдебни и присъдени вземания	129	127
Обезценка на несъбираеми вземания	(129)	(127)
Други	58	160
Обезценка на несъбираеми вземания		(8)
Общо	7 456	9 695

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 20.11.2020 г.

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по продажби	172	287
Обезценка на вземания по продажби	(37)	(3)
Предоставени аванси	1	2
Общо	136	286



12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства	1 524	889
Общо	1 524	889

13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 723	1 723
Резерви	6 299	6 299
Резерв от актюерски печалби/загуби	74	43
Неразпределена печалба	23 530	22 761
Общо собствен капитал	33 936	33 136

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на дружеството майка Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е 2 310 хил. лв., разпределен в 2 309 561 броя поименни безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа на Българска фондова борса – София АД.

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв възлиза на 1 723 хил. лв. (2018 г. – 1 723 хил. лв.) е резултат от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.

Резерви

Резервите в размер 6 299 хил. лв. (2018 г. – 6 299 хил. лв.) се състоят от законови резерви (фонд Резервен) 1 773 хил. лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви – 4 526 хил. лв., формирани от разпределение на печалби.

Резерви от актюерски печалби и загуби

Резервите в размер 74 хил. лв. (2018 г. – (43 хил. лв.)) се състоят от акумулирани преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 22 761 хил. лв и печалба за текущата година в размер на 769 хил. лв.

Основна нетна печалба/загуба на акция



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

	31 декември 2019	31 декември 2018
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба/загуба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	<u>769</u>	<u>(11)</u>
Основна нетна печалба/загуба на акция (BGN)	<u>0,33</u>	<u>(0,01)</u>

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

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	дългосрочна част BGN'000	краткосрочна част BGN'000	Общо BGN'000
Към 31 декември 2018			
Емисии облигации	10 839	1956	12 795
Общо	<u>10 839</u>	<u>1 956</u>	<u>12 795</u>
Към 31 декември 2019			
Емисии облигации	8 712	3 322	12 034
Общо	<u>8 712</u>	<u>3 322</u>	<u>12 034</u>

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

Условията по първата емисия са следните:

ISIN код	BG2100007116
Размер на облигационния заем	5 000 000 (пет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	5 000 (пет хиляди) броя
Номинална стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Емисионна стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Дата на издаване	14 март 2011 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	12 (дванадесет) години
Изплащане на главницата	14.9.2012г., 14.9.2013г., 14.9.2014г., 14.9.2015г., 14.9.2016г., 14.9.2017г., 14.3.2018г., 14.3.2019г., 14.3.2020г., 14.3.2021г., 14.3.2022г., 14.3.2023г.
Лихва	фиксиран лихвен процент в размер на 4,5 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца вкл.
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот



На 14.03.2011 година емисията е регистрирана в Централен депозитар, под идентификационен номер, както следва:

Емисия поименни облигации: BG2100007116

На Общо събрание на облигационерите от 10.08.2015 година е взето решение за удължаване срока на емисията с 5 години от 14.03.2018 г. до 14.03.2023 г., промяна на амортизационния план и намаляване на лихвения процент по облигационния заем от 8% на 4,5%, считано от 14.09.2015 г.

Задължението по облигационния заем е представено в отчета за финансовото състояние, както следва:

Текуща част с падеж 2020 година – 821 хил. лв., в т.ч. главница 782 хил. лв. и лихви 39 хил. лв.

Нетекущи задължения с падеж 2021 - 2023 година – 1 956 хил. лв.

Условието по втората емисия са следните:

ISIN код	BG2100023113
Размер на облигационния заем	6 000 000 (шест милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	6 000 (шест хиляди) броя
Номинална стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Емисионна стойност на 1 брой	1 000 (хиляда) Евро
Дата на издаване	15 декември 2011г.
Дата на промяна в параметрите	21 август 2015 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	12 (дванадесет) години
Изплащане на главницата	15.12.2016г., 15.12.2017г., 15.12.2018г., 15.12.2019г., 15.12.2020г., 15.12.2021г., 15.12.2022г., 15.12.2023г.
Лихва	4,5 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца с падеж на 15-то число на месеците юни и декември в период от м.юни 2012 г. до м. декември 2023 г. вкл.
Обезпечение	земя и сграда, оповестени

На 15.12.2011 година емисията е регистрирана в Централен депозитар, под идентификационен номер, както следва:

Емисия поименни облигации: BG2100023113

На проведено на 10.08.2015г. общо събрание на облигационерите за реструктуриране на задълженията по облигационната емисия, бе взето решение за промени по емисията – удължаване срока на емисията с 4 години, считано от 15.12.2019 г. до 15.12.2023 година, промяна на амортизационния план и намаляване на лихвения процент по от 8% на 4,5%.

Задължението по облигационния заем е представено в отчета за финансовото състояние като следва:

Текущи задължения с падеж 2020 година:

Отчетна стойност	2 543 хил. лв
Неамортизирани разходи по заема	(3) хил. лв
Преносна стойност	2 540 хил. лв

Нетекущи задължения с падеж 2021 - 2023 година:

Отчетна стойност	6 766 хил. лв
Неамортизирани разходи по заема	(10) хил. лв
Преносна стойност	6 756 хил. лв

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	дългосрочна част BGN'000	краткосрочна част BGN'000	Общо BGN'000
Към 31 декември 2018			
Банкови заеми	38 401	5 326	43 727
Търговски заеми	1 714	355	2 069
Общо	40 115	5 681	45 796



Към 31 декември 2019

Банкови заеми	45 101	5 257	50 358
Търговски заеми		510	510
Общо	45 101	5 767	50 868

Банковите кредити са инвестиционни, за оборотни средства и овърдрафт. Предоставени са в лева и евро и с лихва не по-малко от 4%. Сроктът за погасяване на дългосрочните заеми е в периода до 30.09.2028 г., а на краткосрочните заеми до 31.12.2020 г.

Получените краткосрочни търговски заеми са в лева и евро и се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 4% до 7%. Сроктът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2020 г.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договори за финансов лизинг Групата наема машини и транспортни средства. Нетната преносна стойност на тези активи размер на 208 хил. лв. е включена в състава на имоти, машини съоръжения.

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	51	57
От 2 до 5 години	78	129
Общо:	129	186
Очаквана сума на лихвата	(6)	(14)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	123	172
От тях:		
Текущи	45	49
Нетекущи	78	123

17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ – НЕТЕКУЩИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Пасиви по договори с клиенти	1 256	2 153
Общо	1 256	2 153

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ– НЕТЕКУЩИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължени по получени заеми	17 195	
Общо	17 195	

Дружеството е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент до 4 %. Сроктът му на погасяване е септември 2023 г.



19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2019 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

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

На база на изготвения от актюера доклад е определено задължение в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година в размер на 176 хил. лв. (2018 г. –163 хил. лв.).

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ЛИХВИ ПО ЗАЕМИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Лихви по търговски заеми	190	176
Лихви по облигационни заеми	39	65
Лихви по банкови заеми	32	27
Общо	261	268

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ – ТЕКУЩИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Пасиви по договори с клиенти	2 365	2 535
Задължения за доставки	3 294	5 277
Данъчни задължения	494	325
Получени гаранции	58	61
Задължения по финансов лизинг-текуща част (<i>Приложение 15</i>)	45	49
Други	15	
Общо	6 271	8 247

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ - ТЕКУЩИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължени по получени заеми	750	15 180
Задължения по доставки	902	656
Пасиви по договори с клиенти		
Гаранции	7	7
Общо	1 659	15 843

Получените краткосрочни търговски заеми са в лева и се олихвяват по фиксиран лихвен процент до 4%. Срокът за погасяване е до 02.10.2020 г.



23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения за заплати	353	401
Задължения за социално и здравно осигуряване	133	154
Неизползвани отпуски	158	118
Социални осигуровки върху отпуските	28	20
Общо	672	693

24. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	16 330	15 944
Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност	5 098	4 262
Приходи от продажба на други услуги	1 104	1 418
Наемни приходи от инвестиционни имоти	947	1 211
Приходи от строителни дейности	595	142
Експлоатация на плажове	358	317
Общо	24 432	23 294

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност:

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Услуги във водна и термална зона	2 816	2 560
Продажба на стоки в ресторанти и барове	1 712	1 163
Приходи от СПА и балнеология	478	474
Фитнес услуги	92	65
Общо	5 098	4 262

Приходи от продажба на други услуги по видове:

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Предоставяне на имущество и площи под наем	298	297
Технически и административни услуги	220	162
Рекламни услуги	195	173
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	139	334
Консултантски услуги	103	
Приходи от продажба на пристанищни услуги	75	77
Експлоатация на временни обекти	74	83
Поддръжка и управление на жилищни комплекси и имоти		264
Други		28
Общо	1 104	1 418



25. ДРУГИ ДОХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	5 865	1 413
Неамортизирана стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(1 673)	(3 726)
Печалба/загуба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	4 192	(2 313)
Получени неустойки и обезщетения	680	12
Предоставено право на строеж	267	
Приходи от застрахователни обезщетения	21	19
Приходи от продажба на материали	51	13
Отчетна стойност на материалите	(44)	
Печалба от продажба на материали	7	13
Приходи от излишъци на материали	4	3
Приходи от продажба на нетекущи активи държани за продажба		14 024
Балансова стойност на нетекущи активи държани за продажба		(3 924)
Печалба от продажба на нетекущи активи държани за продажба		10 100
Разлика от първоначална оценка на задължение по концесия		180
Признати активи		34
Обратно проявление от обезценка		
Отписани задължение		1
Невъзстановени гаранции		
Разлика до справедлива стойност на инвестиционни имоти – нетно		
Други	65	26
Общо	5 236	8 075

26. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Хранителни продукти и напитки	2 574	2 407
Електроенергия	1 537	1 715
Вода	527	448
Консумативи	454	768
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	339	724
Материали за текуща поддръжка	154	189
Работно облекло	48	22
Горива и смазочни материали	37	34
Канцеларски материали	32	29
Рекламни материали	25	28
Други	184	129
Общо	5 911	6 493



27. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Абонаментни услуги	834	527
Реклама	695	629
Комисионни	673	468
Поддръжка и текущи ремонти на активи	593	559
Наеми	338	244
Транспортни услуги	316	322
Консултации и правни услуги	315	252
Концесионна такса	249	
Поддръжка плажове	229	188
Анимационни програми	205	225
Хигиенна поддръжка	173	328
Нотариални такси, техническо и административно обслужване	147	152
Разходи по поддръжка на инфраструктура, жилищни комплекси, реклама	142	197
Застраховки	114	101
Охрана	95	88
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	95	58
Съобщения и комуникации	51	38
Строително монтажни работи	34	104
Проектантски услуги	20	14
Право на ползване на акватория	5	5
Други	215	136
Общо	5 538	4 635

28. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	6 439	5 707
Възнаграждения на управленския персонал	347	358
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	1 225	1 082
Социални разходи свързани с персонала	272	299
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	54	39
Неизползвани отпуски – начислени (освободени)	50	59
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	7	11
Възнаграждения по граждански договори		
Общо	8 394	7 555

29. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Брак и ликвидация на материални активи	106	1 315
Местни данъци и такси	604	639
Съдебни разноски, обезщетения и други		205
Обезценка на вземания – начислени/възстановени	669	155
Дарения, представителни разходи	42	80
Разходи за глоби и неустойки	27	3
Командировки	35	20
Корекция на данъчен кредит по ЗДДС и непризнат данъчен кредит	4	3
Концесионно възнаграждение		2
Данък върху разходите	1	2
Разходи по продажба на имот		
Други	47	84
Общо	1 535	2 508



30. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Изменение на запасите от продукция	570	208
Общо	570	208

31. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	86	46
Печалба от продажба на финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалба/загуба	2	
Оценка до справедлива стойност на финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалба/загуба		6
Общо	88	52

32. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	2 300	1 718
Разходи за лихви по облигации	569	634
Разходи за такси по банкови заеми	130	159
Разходи по валутни операции	10	3
Разходи за лихви по лизинг	7	8
Разходи от операции с инвестиции	3	
Такса за издаване на банкова гаранция	2	1
Общо	3 021	2 523

33. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Временна разлика 31.12.2019	Данък 31.12.2019	Изменение за сметка на печалби и загуби 2019	Временна разлика 31.12.2018	Данък 31.12.2018
Активи по отсрочени данъци					
Непризнати разходи за лихви	(2 308)	231	(5)	(2 359)	236
Загуби за пренасяне	(997)	101	(1)	(1 010)	102
Имоти, машини съоръжения	(25)	2		(22)	2
Обезценка на вземания	(1 779)	178	67	(1 110)	111
Начисления за персонал	(135)	14	(1)	(147)	16
Провизии за пенсиониране	(176)	16		(163)	16
Общо	(5 420)	542	60	(4 811)	482



	31.12.2019			31.12.2018	
	Временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Временна разлика	Данък
Пасиви по отсрочени данъци					
Имоти, машини съоръжения	3 005	(301)	(66)	2 345	(235)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	3 794	(379)		3 794	(379)
Преоценъчен резерв	1 914	(191)		1 914	(191)
Общо	6 799	(680)	(66)	6 139	(614)

34. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата:

Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка
Ароганс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Астера Първа Банско ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Атлас I ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Баланс елит ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Боец.БГ ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Бранд Ню Айдиъс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Риълтис ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Телеком ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варнакопи ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Висш Университет по застраховане и финанси	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ГИС Варна АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Джинджърс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор БГ АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор Имоти Нет ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор Пулс ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор ТВ ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ИП Реал Финанс АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Камчия АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
МИ-2 ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
М САТ Кейбъл ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
М ФУД Варна ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Медийна група Черно море ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Пампорово Пропърти ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Проджект къмпани 1 АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Рубикон проджект АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Черно море Прес ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Бранд продакшънс ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Конкорд ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
М САТ Преслав ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Телеком и С ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Юнити марк ЕООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
ЕТ Илко Запрянов - ТОП ЗЕТ	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
Микроспектър ООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол



Осъществени са следните сделки:

Доставки от свързани лица	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Предприятия под общ контрол	428	820
Крайно предприятие майка	7	50
Общо	435	870

Видове доставки от свързани лица	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Покупка на активи	66	467
Покупка на услуги	369	403
Общо	435	870

Продажби на свързани лица	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Крайно предприятие майка	37	278
Предприятия под общ контрол	351	94
Асоциирани предприятия	6	
Общо	394	372

Видове продажби на свързани лица	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Продажба на ДА	39	278
Продажба на услуги	355	94
Общо	394	372

Предоставени аванси	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Предприятия под общ контрол		2
Крайно предприятие майка		
Общо		2

Получени заеми	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Крайно предприятие майка	8 448	6 768
Предприятия под общ контрол	500	25
Разходи за лихви	728	449
Общо	9 676	7 242

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството – майка и на управителите на дъщерните дружества в размер на 347 хил. лв. (2018 г.- 358 хил. лв).

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 9 и 20.

35. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано



върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от нея инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

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

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към валутния риск:

Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове, поради промените в цените на строителните и туристическите услуги и наемите, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Ръководството 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 популателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

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

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

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

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги 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 – счетоводният отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.



Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Прилага се консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно се поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. 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

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на Групата към края на отчетния период, които 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 главница и лихви.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло Групата има значителна част лихвоносни активи, изразяващи се в предоставени заеми. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. Групата счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи са договорени основно при фиксиран лихвен процент. Същевременно привлечените средства от Групата под форма на краткосрочни и дългосрочни заеми са обичайно с променлив лихвен процент. Това обстоятелство поставят частично паричните потоци на Групата в зависимост от лихвения риск. Покриването на този риск се постига чрез:

- оптимизиране на източниците и структурата на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и
- комбинирана структура на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив лихвен процент

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира нейната експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.



Управление на капиталовия риск

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

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за нея е че тя финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби, както и чрез дългов капитал.

36. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

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

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.



37. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като имоти, машини, съоръжения и оборудване с преносна стойност както следва:

- земи - 6 158 хил. лв.
- сгради - 52 611 хил. лв.

За обезпечаване на банкови кредити и облигационни заеми, от Групата са учредени следните обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като инвестиционни имоти с преносна стойност както следва:

- земи - 358 хил. лв.
- сгради - 8 650 хил. лв.

За обезпечаване на банкови кредити, от Групата са учредени първи по ред залог по ЗОЗ както следва:

- на цялото търговско предприятие Карачи ЕАД
- дълготрайни материални активи
- на вземания по разплащателни сметки

Във връзка с договор за концесия на яхтено пристанище Балчик, дъщерното дружество е предоставило банкова гаранция на Община Балчик на стойност 50 хил. лв., със срок на валидност до 31.12.2020 година.

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

Съдебни спорове

Към 31.12.2019 г. Групата няма неприключили съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото ѝ състояние, респективно върху входящите или изходящите ѝ парични потоци.

38. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период, до датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили събития, които да окажат съществено влияние върху имущественото състояние на групата.