



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ е акционерно публично дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело № 7291 по описа на Варненски Окръжен съд за 1991 година.

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД

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

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва:

- управление на инвестиции в дъщерни дружества
- отдаване под наем на собствени активи /туристически и търговски обекти/
- поддържане на общата инфраструктура на к. к. Свети Свети Константин и Елена
- експлоатация на морски плажове
- строителство и реализация на строителна продукция
- технически и административни услуги и др.
- Експлоатация на обект Туристически център- хотел и отдаване под наем на площи

1.2. Собственост и управление

СВ. Св. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ е акционерно дружество съгласно Търговския закон, публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват на Българска фондова борса.

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 Мороз - 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:

Управителен съвет:

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.

Дружеството 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 01.06.2020 година.

1.3. Структура на дружеството

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2019 година средно списъчния състав е 67 работници и служители (2018 година –71 работници и служители).

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

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2019 са до 30.09.2019



2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият 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 2019 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.

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 отчитат 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. 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. Не се очаква стандартът да има ефект върху финансовите отчети на дружеството.

(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.

Дружеството 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

Отчетен период - от 01 януари до 31 декември 2019 година.

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

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2019 година съгласно МФСО в сила за 2019 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 29 юли 2020 година от Управителния съвет, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

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

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.



2.4. Сравнителни данни

Дружеството 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. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то 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 дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ 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 към последната дата от отчета обменен курс на БНБ.

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 датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма



преди данъци която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

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

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

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

Ръководството е направило преглед за обезценка към 31.12.2019 г. В резултат на този преглед ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата дружеството 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 дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор 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 към 31.12.2019 г. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в *Приложение 33*.



2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета 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, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност).

Първоначално придобиване

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

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за 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	от 25 до 100 години	от 25 до 33 години
Съоръжения	от 5 до 50 години	от 5 до 30 години
Машини и оборудване	от 3 до 20 години	от 3 до 20 години
Транспортни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Стопански инвентар	от 2 до 7 години	от 2 до 7 години

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

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към 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 разходи по заеми 156 хил. лв. (2018 г. – 15 хил. лв.).

2.7.2. Нематериални активи

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

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

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

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

Групи активи	2019	2018
Програмни продукти	2 години	2 години
Оперативни права	10 години	10 години
Други	от 2 до 18 години	от 2 до 18 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието 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 търговски марки, посочени в Приложение 4 в състава на други активи с отчетна стойност 4 хил.лв. Класифицирани са като активи с неограничен полезен живот, тъй като дружеството 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 дружеството 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 групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.



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

2.7.4. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

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

Дивиденди се признават на приход при установяване на правото им за получаване.

2.7.5. 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 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).

2.7.6. Нетекущи активи държани за продажба

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

2.7.7. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Класификация и последваща оценка

Финансови активи

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

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

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

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

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

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Обезценка

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



предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

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

Коректив за загуби

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

Финансови пасиви

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

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

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

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

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



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

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

В предходния отчетен период дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от дружеството като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на 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. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

В предходния отчетен период дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.



Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти: касаещ предходен отчетен период

Категории на финансови активи по МСС 39	Категории на финансови активи по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучителен коректив за загуба от обезценка по МСС 39 към 31.12.2017 год.	Оценка до справедлива стойност по МСФО 9	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018 год.	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9 към 01.01.2018 год.	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.	19 167	719		3629	2 910	19 167	3629	15 273
	<i>Парични средства</i>	363					363		363
	<i>Срочни депозити</i>								
	<i>Търговски и други вземания</i>	1 664	719		853	134	1 664	853	546
	<i>Вземания от свързани предприятия</i>	17 140			2 776	2 776	17 140	2 776	14 364
	<i>Активи по договори с клиенти</i>								
Инвестиции, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност								
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции на разположение за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход								
Ефект в отсрочени данъци						(291)			

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични 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 третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди – в оперативната 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 предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

2.7.10. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело 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 дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.



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

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 brutното 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 brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни 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 персоналът 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 дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

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

За целта се прилага кредитния метод на прогнозните единици. Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност в края на всеки отчетен



период, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с изменението в стойността им, признато в печалби и загуби, респективно в друг всеобхватен доход.

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

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

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

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

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

Приходи от продажби на продукция и стоки

Дружеството продава основно готова строителна продукция - апартаменти, чието изграждане е приключило в предходни отчетни периоди и дружеството не възнамерява да извършва бъдещи строителни дейности. Приходите от продажба на апартаментите се признават по метода „в точно определен *времеви момент*“, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

Приходи от продажба на услуги

Дружеството извършва основно услуги по поддръжка на инфраструктура, поддръжка на жилищни комплекси, абонаментни технически и административни услуги, рекламни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение,



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

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

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване (нощувки и хранене) на туристи в собствен хотелски комплекс, които определя като едно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. 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 дружеството определя хранителни продукти и напитки, паркинг 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

Дружеството продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на неговата продукция и стоки 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 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.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

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



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

Плащания по договори с клиенти

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

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

Оповестяване

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

Финансови приходи

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

2.7.13 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 предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% (2018 год. – 10%). За 2020 година данъчната ставка е непроменена.

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



Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се 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

Свети Свети Константин и Елена Холдинг е акционерно дружество. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

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

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

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

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

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 Сегментно отчитане

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

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която предлага различни услуги и продукти и е носител на различни бизнес ползи и рискове. Оперативните сегменти на дружеството включват бизнес областите по отделни основни видове дейности – строителство на жилищни сгради, наемни доходи от инвестиционни имоти, предоставяне на инфраструктура и други дейности.

2.7.18 Концесионни договори

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



3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
2018 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2018	8 609	1 680	5 577	278	600	1 124	17 868
Постъпили през периода	280	5				3 495	3 780
Излезли през периода	(953)	(1 022)	(2 262)	(4)	(59)		(4 300)
Трансфери			60		29	(89)	
Трансфери към нетекущи активи, държани за продажба	(3 422)					(2)	(3 424)
Салдо към 31 декември 2018	4 514	663	3 375	274	570	4 528	13 924
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2018		448	1 578	124	454		2 604
Начислена за периода		46	210	19	33		308
Отписана през периода		(110)	(363)	(3)	(32)		(508)
Салдо към 31 декември 2018		384	1 425	140	455		2 404
Преносна стойност							
на 1 януари 2018 година	8 609	1 232	3 999	154	146	1 124	15 264
на 31 декември 2018 година	4 514	279	1 950	134	115	4 528	11 520
2019 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019	4 514	663	3 375	274	570	4 528	13 924
Постъпили през периода						9 552	9 552
Излезли през периода	(1 176)	(6)	(788)		(25)		(1 995)
Трансфери		9 733	1 986	8	717	(12 444)	
Трансфер към инвестиционни имоти	(38)	(5 965)				(284)	(6 287)
Трансфер към материални запаси						(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2019	3 300	4 425	4 573	282	1 262	1 339	15 181
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019		384	1 425	140	455		2 404
Начислена за периода		87	196	21	78		382
Отписана през периода			(309)		(20)		(329)
Салдо към 31 декември 2019		471	1 312	161	513		2 457
Преносна стойност							
на 1 януари 2019 година	4 514	279	1 950	134	115	4 528	11 520
на 31 декември 2019 година	3 300	3 954	3 261	121	749	1 339	12 724

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Сгради	119	3 177
Хотели	733	733
Инфраструктурни съоръжения	487	439
Други		179



Общо 1 339 4 528

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 78 хил.лв (2018 г. – 984 хил.лв).

Други данни

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Сгради	219	1
Съоръжения	260	260
Машини и оборудване	493	525
Транспортни средства	93	93
Стопански инвентар и други	367	384

В дружеството няма временно неизползвани имоти, машини и съоръжения

Върху имоти, машини и съоръжения на дружеството има **учредени ипотечи** съгласно Приложение 34.

4. 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	3 670	31	23		3 724
Постъпили през периода				13	13
Трансфер		1		(1)	
Салдо към 31 декември 2018	3 670	32	23	12	3 737
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2018	3 191	31	20		3 242
Начислена за периода	413		1		414
Отписана през периода					
Салдо към 31 декември 2018	3 604	31	21		3 656
Преносна стойност на 1 януари 2018 година					
Салдо към 1 януари 2018 година	479		3		482
Салдо към 31 декември 2018	66	1	2	12	81
2019 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2019	3 670	32	23	12	3 737
Постъпили през периода				16	16
Излезли през периода	(3 667)				(3 667)
Трансфер		6	2	(8)	
Салдо към 31 декември 2019	3	38	25	20	86



Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019	3 604	31	21		3 656
Начислена за периода	64	2	1		67
Отписана през периода	(3 667)				(3 667)
Салдо към 31 декември 2019	1	33	22		56
Преносна стойност					
на 1 януари 2019 година	66	1	2	12	81
Салдо към 31 декември 2019	2	5	3	20	30

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 20 хил.лв

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Оперативни права	4	53
Софтуер	31	31
Други	8	15

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Съоръжения	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2018 година	2 627	5 340		7 967
Излезли през периода	(920)	(8)		(928)
Салдо към 31 декември 2018 година	1 707	5 332		7 039
Салдо към 01 януари 2019 година	1 707	5 332		7 039
Излезли през периода	(353)	(360)		(713)
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
Ефект от оценка до справедлива стойност при първоначално признаване	169	10		179
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба		309		309
Оценка до справедлива стойност, отчетена в загуба		(117)		(117)
Салдо към 31 декември 2019 година	1 561	11 342	81	12 984

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

Оставащите срокове и очакваната стойност на бъдещите минимални наемни плащания съгласно договорите, са както следва:



	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Минимални плащания по периоди:		
До 1 година	446	446
От 1 до 5 години	899	899
Обща стойност на минималните плащания	1 345	1 345

Върху инвестиционни имоти на дружеството има **учредени ипотекни** съгласно Приложение 34.

Преки оперативни разходи(включително ремонт и поддържане), възникващи от инвестиционни имоти, които са генерирани приходи от наеми през периода – 179 хил.лв (2018г. – 387 хил.лв.)

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

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	9 469	13 200
Общо	9 469	13 200

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	31 декември 2019		31 декември 2018	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Азалия I ЕАД	България	2 050	100	2 050	100
Астера I ЕАД	България	3 600	100	3 600	100
Карачи ЕАД	България	2 924	100	2 924	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	България	5	100	5	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	33	65	33	65
Тиона ЕООД	България	5	100	5	100
Аква Ерия ООД	България	200	50	200	50
Сий Фортрес ЕАД	България	650	100	650	100
Боровете I АД	България			3 733	100
Сий Санд ЕООД	България	2	100		
Общо		9 469		13 200	

Датата на учредяване или 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

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

Тиона ЕООД – придобито на 01.08.2005 година



Аква ерия ООД (променено наименование - старо 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

Боровете I АД - учредено на 23.05.2017 година. – дъщерно дружество до 28.03.2019 г.

Сий Санд ЕООД-учредено на 30.10.2019 година

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	% участие	31 декември 2018 BGN'000
Боровете I АД	3 733	45%	
Общо	3 733		

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	23 438	11 784
Обезценка на предоставени заеми	(1 560)	(1 302)
Общо	21 878	10 482

Заемите са предоставени на дъщерни дружества с падеж 2028 г. и 2034 г. при фиксиран лихвен процент от 2% до 4%. Корективът за очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи е оповестен в Приложение 10.

9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Апартаменти	178	747
Материали	39	20
Незавършено строителство	9	9
Стоки	2	
Общо	228	776

Други данни

През текущата и предходна година няма направени разходи по строителство.

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 вземания от продажба на инвестиция	(171)	
Предоставени заеми	1 769	2 100
Обезценка на предоставени заеми	(72)	(46)
Вземания от клиенти по продажби	1 044	1 656



Обезценка на несъбираеми вземания	(955)	(835)
Предоставени аванси и гаранции	62	74
Съдебни и присъдени вземания	128	127
Обезценка на несъбираеми вземания	(127)	(127)
Данък добавена стойност за възстановяване		555
Други	12	5
Общо	5 970	7 789

Предоставените търговски заеми са в лева и евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент 4 %. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е периода до 31.12.2020 г.

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	25	126	164	729	1 044
Заеми	1 763			6	1 769
Продажба на инвестиция				4 280	4 280
Общо	1 788	126	164	5 015	7 093

Предоставени аванси и гаранции:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
За доставки на услуги	33	49
Предплатени суми за застраховки	18	12
За строително монтажни работи	10	12
Други предплатени суми	1	1
Общо	62	74

През 2019 г. са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 112 хил.лв., чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 112 хил.лв. (През 2018 г. са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 407 хил.лв., чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 407 хил.лв.)

Корективът за очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи е оповестен в Приложение 10.

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	4 533	7 918
Обезценка на предоставени заеми	(1 108)	(2 156)
Вземания по продажби	642	717
Обезценка на вземания по продажби	(4)	(331)
Вземания от дивиденди		149
Общо	4 063	6 297



Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Заеми	4 533				4 533
Продажби	639	2	1		642
Общо	5 172	2	1		5 175

Вземания по предоставени заеми:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Дъщерни предприятия	4 533	7 918
Обезценка на предоставени заеми на дъщерни дружества	(1 108)	(2 156)
Общо	3 425	5 762

Заемите са предоставени в лева и евро при фиксиран лихвен процент 4%. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2020 г.

Вземания по продажби:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Дъщерни предприятия	630	431
Обезценка на вземания по продажби от дъщерни дружества	(4)	(328)
Предприятие майка		278
Дъщерни предприятия на предприятието майка	12	8
Обезценка на вземания по продажби от дъщерни предприятия на предприятието майка		(3)
Общо	638	386

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	4 797	3 629
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	4 797	719
- ефект от първоначално прилагане на МСФО 9, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		2 910

Начислени

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента 568 328
- По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента



- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента 390 885

Възстановени

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (367) (44)
- По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (1)
- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (1 155)

Отписани

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (237)
- По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента
- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Салдо към 31 декември в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента 3 996 4 797

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

През 2019 са погасени вземания от клиенти свързани лица на стойност 7 хил.лв., чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 7 хил.лв.(През 2018 са погасени вземания от клиенти свързани лица на стойност 321 хил.лв., чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 321 хил.лв).

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства	905	137
Общо	905	137



13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 238	1 457
Резерви	5 997	5 997
Резерви от актюерски печалби и загуби	24	21
Неразпределена печалба	30 786	26 283
Общо собствен капитал	40 355	36 068
Основен акционерен капитал		

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

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

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв е резултат от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.

Резерви

Резервите в размер 5 997 хил.лв. се състоят от законови резерви 1471 хил.лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви 4 526 хил.лв., формирани от разпределение на печалби.

Резерви от актюерски печалби и загуби

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

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 26 694 хил. лв. и печалба от текущия отчетен период в размер на 4 092 хил. лв.

Основна нетна печалба на акция

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	4 092	1 134
Основна нетна печалба на акция (BGN)	1.78	0.49

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. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения по получени банкови заеми	8 990	3 687
Задължения по доставки	2	
Задължения по получени търговски заеми		1 714
Общо	8 992	5 401

Дружеството е получило инвестиционни банкови заеми в евро при лихвена ставка не по-малко от 3,75%. Срокът за погасяване на заемите е в периода до септември 2028 г.

15. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения 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 %. Срокът му на погасяване е септември 2023 г.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети два автомобила. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 122 хил.лв. е включена в състава на имоти, машини съоръжения. Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договора са както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	20	20
От 2 до 5 години	67	88
Общо:	87	108
Очаквана сума на лихвата	(5)	(10)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	82	98
От тях:		
Текущи	15	15
Нетекущи	67	83

17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения за доставки	661	857
Задължения по получени банкови заеми	1 233	528
Пасиви по договори с клиенти	1 045	353
Данъчни задължения	492	212
Задължения по получени търговски заеми	225	331
Получени гаранции	52	54
Задължения по финансов лизинг – текуща част	15	15
Общо	3 723	2 350



Дружеството е получател по търговски заеми в лева и евро, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 4 % до 7%. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2020 г.

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

Данъчните задължения са начислените за текущ период ДДС, ДДФЛ и корпоративен данък.

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми	225				225
Доставки	1	337	3	320	661
Лизинг	15				15
Общо	241	337	3	320	901

Пасиви по договори с клиенти:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
За наеми	519	230
За подизпълнители по концесионен договор	18	91
За покупка на активи	495	17
Предплатени суми за ползване на инфраструктура	3	11
За туристически услуги	8	2
Други	2	2
Общо	1 045	353

Получените гаранции са с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица, извършващи строителна дейност на територията на комплекса за запазване на екологичното равновесие и цялостта на инфраструктурата в курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена.

Данъчни задължения:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Данък печалба	288	155
Местни данъци и такси и други		47
Данък добавена стойност	177	
Данък върху доходите на физическите лица	27	10
Общо	492	212

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения по получени заеми	223	11 911
Получени депозити	624	1 194
Задължения по доставки	449	6
Пасиви по договори с клиенти	1 29	389
Общо	1 425	13 500



Дружеството няма просрочени задължения към свързани лица.

Получени заеми:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Предприятие майка		11 288
Дъщерни предприятия	223	623
Общо	223	11 911

Получените от свързани предприятия търговски заеми са в лева се олихвяват с фиксиран лихвен процент до 4 %. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2020 г.

Получени депозити:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Дъщерни предприятия	624	1 194
Общо	624	1 194

Получените от свързани предприятия депозити се олихвяват с фиксиран лихвен процент до 2%. Срокът за възстановяване на депозитите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2020 г.

Пасиви по договори с клиенти:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Дъщерни предприятия	129	389
Общо	129	389

Задължения по доставки:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Дъщерни предприятия	150	5
Предприятие майка		1
Дъщерни предприятия на предприятието майка	299	
Общо	449	6

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2018	Парични промени		Промени с непаричен характер	Салдо на 31.12.2019
		постъпления	плащания	лихви и такси	
Получени заеми и депозити	19 365	15 743	(7 687)	1 069	28 490
Лизингови пасиви	98		(21)	5	82
Общо пасиви от финансова дейност	19 463	15 743	(7 708)	1 074	28 572



19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Заплати	96	80
Задължения за социално и здравно осигуряване	31	27
Неизползвани отпуски	43	42
Социални осигуровки върху отпуските	7	8
Общо	177	157

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2019 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 дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер. Така балансовата стойност е определена на 77 хил. лв. (към 31.12.2018 г. – 76 хил. лв.)

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	76	75
Разходи за периода	17	15
Извършени плащания през периода	(13)	
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(3)	(14)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	77	76

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

Разходи за периода:	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	16	14
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	17	15
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	16	21
Актюерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	(13)	(7)
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	3	14

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

2019 BGN'000	2018 BGN'000
-------------------------	-------------------------



Дисконтов процент	1,5 %	2,0 %
Очакван ръст на заплатите	4 %	4 %

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2016 – 2018 година на НСИ;
- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;
- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия.

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

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2019 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(3)
Дисконтов процент	-0,25%	3
Текучество на персонала	+1%	(10)
Текучество на персонала	-1%	16
Възнаграждение	+1%	10
Възнаграждение	-1%	(10)
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

21. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажба на услуги	1 059	1 196
Наемни приходи от инвестиционни имоти	836	1 011
Приходи от строителни дейности	595	142
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация	488	415
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	195	
Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата услуга	4	
Общо	3 177	2 764

Приходи от продажби по видове услуги:

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Технически и административни услуги	397	294
Рекламни и маркетингови услуги	330	165
Предоставяне и поддържане на инфраструктура	242	452
Консултантски услуги	81	
Приходи от услуги с труд	9	
Предоставяне на рекламни площи		21
Поддръжка и управление на жилищни комплекси		264
Общо	1 059	1 196



22. ДРУГИ ДОХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	7 545	1 263
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(2 258)	(3 560)
Печалба/загуба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	5 287	(2 297)
Разлика от първоначална оценка на задължение по концесия		180
Обезценка на вземания начислени/възстановени	564	
Предоставяне право на строеж	267	
Оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност /нето/	192	
Наемни приходи от имоти, машини и съоръжения	130	56
Приходи от предоставяне на услуги по анимация	16	
Получени неустойки и обезщетения	7	9
СМР услуги	6	
Печалба от продажба на материали и от ликвидация на активи	1	8
Приходи от продажба на стоки	2	
Отчетна стойност на продадените стоки	(1)	
Печалба от продажба на стоки	1	
Невъзстановени гаранции	1	
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
Признати активи		34
Други	12	6
Общо	6 484	8 096

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 473 хил. лв.

23. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	193	212
Електроенергия	125	189
Материали за текуща поддръжка	31	32
Гориво смазочни материали и поддръжка на автомобили	31	25
Канцеларски материали	12	12
Вода	8	29
Консумативи	8	6
Рекламни материали	8	2
Работно облекло	3	3
Общо	419	510



24. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Реклама и ПР	516	225
Комисионни, посреднически	316	286
Концесионна такса	249	
Разходи по експлоатация на плажове	229	188
Наем	150	61
Нотариални такси и административно и правно обслужване	100	102
Разходи по поддръжка на инфраструктура, жилищни комплекси, реклама	92	196
Консултантски услуги, геодезически услуги и експертни оценки	85	29
Абонаментни услуги	44	45
Поддръжка и текущи ремонти на активи	38	72
Застраховки	35	31
Строително монтажни работи	34	104
Съобщения и комуникации, интернет и кабелна телевизия	26	16
Охрана	21	20
Проектантски услуги	20	11
Транспортни и куриерски услуги	12	21
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	10	10
Пране	5	
Други	18	13
Общо	2 000	1 430

25. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	1 004	902
Възнаграждения на управленския персонал	100	108
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	202	180
Социални придобивки и надбавки	46	34
Неизползвани отпуски	1	14
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	3	3
Обезщетение при пенсиониране	17	15
Общо	1 373	1 256

26. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Брак и ликвидация на нетекущи активи	106	1 224
Местни данъци и такси	89	122
Дарения, представителни разходи и др.	79	70
Такси за присъединяване към мрежи	31	
Командировки	23	15
Неустойки, санкции за забавено плащане	16	3
Непризнат данъчен кредит и корекция на данъчен кредит	3	1
Туристически данък	3	
Данък върху разходите	3	2
Обезценка на вземания начислени/възстановени		1 168
		205



Обезщетения		
Други	22	19
Общо	375	2 829

27. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

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

28. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	580	529
Приходи от дивидент	448	729
Приход от други операции с финансови инструменти и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалба/загуба	2	16
Приходи от операции с инвестиции		716
Оценка до справедлива стойност на финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалба/ загуба		6
Общо	1 030	1 996

29. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи от операции с инвестиции		4 059
Разходи за лихви по заеми	987	688
Разходи за такси по банкови заеми	33	34
Разходи за лихви по лизинг	4	5
Разходи по валутни операции	6	2
Общо	1 030	4 788

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

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

Отчет за всеобхватния доход	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Данъчна печалба за годината	2 885	1 542
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	288	155
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	95	(176)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	383	(21)



Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Счетоводна печалба/загуба за годината	4 475	1 113
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2018г. -10%)	448	111
Данъчно непризнати приходи/разходи	(65)	(132)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	383	(21)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна разлика	Данък
Обезценка на вземания	(3 996)	400	(80)		(4 797)	480
Начисления за персонал	(62)	6	1		(50)	5
Провизии за пенсиониране	(77)	8	1		(76)	7
Общо	(4 134)	414	(78)		(4 923)	492

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна разлика	Данък
Имоти, машини съоръжения	414	(42)	(9)		334	(33)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	3 450	(345)	(8)	13	3 500	(350)
Преоценъчен резерв	1 375	(138)		13	1 620	(162)
Общо	3 864	(387)	(17)	13	3 834	(383)
Отсрочени данъци – нето активи(пасиви)	271	27	(95)	13	(1 089)	109

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще



31. ОПЕРАТИВНИ СЕГМЕНТИ

Бизнес сегмент	Строителство		Доходи от инвестиционни имоти		Експлоатация на инфраструктура		Хотелиерство		Други		Общо	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN'000		BGN'000		BGN'001		BGN'001		BGN'000		BGN'000	
Приходи												
Приходи от външни продажби	595	142	836	1 011	242	452	199		1 305	1 159	3 177	2 764
Разходи	(570)	(208)	(179)	(387)	(441)	(779)	(413)		(1104)	(2489)	(2 707)	(3 863)
Резултат за сегмента	25	(66)	657	624	(199)	(327)	(214)	0	201	(1330)	470	(1 099)
Неразпределени приходи /разходи - нето											4 005	5 004
Финансови приходи											1 030	1 996
Финансови разходи											(1 030)	(4 788)
Финансови приходи/разходи-нето												(2 792)
Печалба преди данъци											4 475	1 113
Корпоративни данъци - нето											(383)	21
Нетна печалба за периода											4 092	1 134
Бизнес сегмент	Строителство		Доходи от инвестиционни имоти		Експлоатация на инфраструктура		Хотелиерство		Други		Общо	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN'000		BGN'000		BGN'000		BGN'000		BGN'000		BGN'000	
Активи												
Активи по сегменти	178	747	12 984	7 039	5 763	5 856	3 670		13 561	13 561	36 156	27 203
Неразпределени активи											35 855	30 432
Общо активи											72 011	57 635
Пасиви												
Задължения по сегменти	38	38	395	444	108	98			3 351	1 684	3 892	2 264
Неразпределени задължения											27 764	19 303
Общо пасиви											31 656	21 567
Разходи за амортизация												
Амортизация по сегменти				115	60	68	68		271	485	668	668
Неразпределена амортизация											50	54
Общо разходи за амортизация											449	722
Капиталови разходи												
По сегменти			5 082	3 177	487	439	3 249		734	912	9 552	4 528
Неразпределени												
Общо капиталови разходи											9 552	4 528
Непарични разходи, различни от амортизации												
По сегменти					87	107			3 909	4 016	3 996	4 123
Неразпределени												
Общо непарични разходи, различни от амортизации											3 996	4 123



Осъществени са следните сделки със свързани лица:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Доставки от свързани лица		
Дъщерни предприятия	602	35
Предприятия под общ контрол	354	208
Предприятие майка	7	3
Общо	963	246
Видове доставки от свързани лица		
Покупка на услуги	528	242
Разходи за придобиване на нетекущи активи	435	4
Общо	963	246
Продажби на свързани лица		
Дъщерни предприятия	2 417	553
Предприятия под общ контрол	126	90
Предприятие майка	37	278
Общо	2 580	921
Видове продажби на свързани лица		
Продажба ДА	1 734	316
Продажба на услуги	846	605
Общо	2 580	921
Пасиви по договори с клиенти		
Дъщерни предприятия	8	389
Общо	8	389
Получен дивидент		
Дъщерни предприятия	596	729
Общо	596	729
Предоставени заеми		
Дъщерни предприятия	10 410	3 058
Приходи от лихви	504	484
Общо	10 914	3 542
Получени заеми и депозити		
Предприятие майка	8 008	3 212
Дъщерни предприятия	597	827
Разходи за лихви	743	501
Общо	9 348	4 540



Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 7, 11 и 18.

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 в размер на 100 хил. лв. (2018 г.- 108 хил.лв)

33. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

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

31 декември 2019	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>				
Вземане по предоставени заеми		60	26 940	27 000
Вземания от клиенти			727	727
Други финансови активи			4 109	4 109
Парични средства и еквиваленти		6	899	905
		66	32 675	32 741
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>				
Задължения по получени заеми		10 284	18 206	28 490
Задължения към доставчици			1 112	1 112
Задължения по финансов лизинг		82		82
		10 366	19 318	29 684



31 декември 2018	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>				
Вземане по предоставени заеми		60	18 238	18 298
Вземания от клиенти			1 207	1 207
Други финансови активи			4 429	4 429
Парични средства и еквиваленти		97	40	137
<i>Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалба и загуба</i>			205	205
		157	24 119	24 276
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>				
Задължения по получени заеми		4 257	15 108	19 365
Задължения към доставчици			863	863
Задължения по финансов лизинг		98		98
		4 355	15 971	20 326

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове, поради промените в цените на строителните услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

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

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

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

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



Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

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

Матуритетен анализ

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

31 декември 2019	До 1 месец	До 1 година	От 1 година до 5 години	Над 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Вземане по предоставени заеми	5	5 281	1 138	23 438	29 862
Вземания от клиенти	717	44			761
Други финансови активи	4 109				4 109
Парични средства и еквиваленти	905				905
	5 736	5 325	1 138	23 438	35 637
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Задължения по получени заеми	292	2 440	21 946	3 871	28 549
Задължения към доставчици	1 110		2		1 112
Задължения по финансов лизинг	2	13	67		82
	1 404	2 453	22 015	3 871	29 743
31 декември 2018	До 1 месец	До 1 година	От 1 година до 5 години	Над 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност</i>					
Вземане по предоставени заеми	6	10 294	13 816		24 116
Вземания от клиенти	1 207				1 207
Други финансови активи	4 429				4 429
Парични средства и еквиваленти	137				137
<i>Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалба и загуба</i>					
	205				205
	5 984	10 294	13 816		30 094



Финансови пасиви, оценявани по
амортизирана стойност

Задължения по получени заеми	26	14 349	7 445	21 820
Задължения към доставчици	678	185		863
Задължения по финансов лизинг	2	13	83	98
	706	14 547	7 528	22 781

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени 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. Дружеството счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи и пасиви са договорени основно при фиксиран лихвен процент.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата 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.

31 декември 2019

	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	27 000	905	4 836	32 741
Финансови пасиви	18 206	10 366	1 112	29 684
	8 794	(9 461)	3 724	3 057

31 декември 2018

	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	18 298	137	5 841	24 276
Финансови пасиви	15 108	4 355	863	20 326
	3 190	(4 218)	4 978	3 950

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството 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.



31 декември 2019	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	905	910	5
Финансови пасиви	10 366	10 418	52
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(47)
31 декември 2018	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	137	138	1
Финансови пасиви	4 355	4 377	22
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(21)

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	28 956	20 326
заеми от банки и трети лица	28 505	19 365
търговски задължения към трети лица	451	961
парични средства и парични еквиваленти	905	137
Дългов капитал	28 051	20 189
Общо собствен капитал	40 355	36 068
Общо капитал	68 406	56 257
Съотношение на задлъжнялост	41%	36%

34. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност



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

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

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, дружеството 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 дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството 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.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Към 31.12.2019 г. дружеството е извършило преглед и преценка за справедливата стойност на земите и сградите на базата на оценка на независим лицензиран оценител Велинов Консулт ЕООД със Сертификат № 901700016 от 15.12.2015 г. от Камарата на независимите оценители в България, при която е установено, че справедливата стойност на имотите не се различава към същата съпоставима дата на предходния отчетен период.

При тази оценка (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните оценъчни подходи и методи: Метод на пазарните аналози за земите и Метод на разходите за сградите. Предвидени са отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на използвани ненаблюдаеми входящи данни – стойност на застроени терени, принадлежащи към сгради в диапазон 40 – 85 лв/кв.м, стойност на кв.м /РЗП в диапазон 174 – 501 лв/кв.м.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.



35. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит от 30.03.2017 г. в размер на 950 хил.евро дружеството е учредило ипотека върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 71 хил.лв.

За обезпечаване на банков кредит от 12.10.2018 г. в размер на 4 750 хил.евро дружеството е учредило ипотека върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 6 238 хил. лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 3 803 хил. лв.

За обезпечаване издаване на банкови гаранции с лимит 300 хил.лева дружеството е учредило ипотека върху собствен нетекущ актив, класифициран като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 13 хил.лв.

За обезпечаване на банкови кредити на дъщерни дружества са предоставени в обезпечение имоти класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 1 119 хил.лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 850 хил.лв.

Дружеството е поръчител по банков кредит отпуснат на дъщерно дружество със срок на погасяване 2023 г.

Дружеството е предоставило записи на заповед за обезпечаване на договорите за финансов лизинг.

Съдебни спорове

Към 31.12.2019 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на дружеството, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци.

36. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ДЕЙСТВИТЕЛНИ И ПОТЕНЦИАЛНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА COVID- 19

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между дата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за представяне, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за COVID – 19 (Коронавирус) – нов вирус, непознат до този момент на Световната здравна организация. През първите месеци на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра невиждана до сега скорост.

На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за туристопотока през летен сезон 2020
- комуникация с банките кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните плановете по банкови кредити;



- анализ на възможностите за кандидатстване по компенсационни програми, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г.
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала и гостите на комплекса въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.

Ръководството счита, че дружеството ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си чрез намаляване на разходите, гратисни периоди по банкови кредити и др.

37. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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

Независим одитор на „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД е „Дружество за одит и консултации“ ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 12 хил.лв. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството.