



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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
- хотелиерски услуги и др.

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	31.03.2020 година		31.12.2019 година	
	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти
Холдинг Варна АД	1 222 326	53%	1 222 326	53%
УПФ „ЦКБ-Сила”	116 135	5%	116 135	5%
Други юридически лица	942 224	41%	942 479	41%
Други физически лица	28 876	1%	28 621	1%
Общо	2 309 561	100%	2 309 561	100%

Лица, натоварени с общо управление

Надзорен съвет:

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

Одитен комитет:

- Илко Колев Запрянов



Галина Тодорова Дончева

Елена Илиева Пенева

Дружеството се управлява от Управителен съвет в състав:

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 18.09.2020 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 първо тримесечие 2019 година средно списъчния състав е 57 работници и служители (2019 година – 58 работници и служители).

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 2020 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.



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 март 2020 година.

Предходен отчетен период – от 01 януари до 31 декември 2019 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 междинен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2020 година съгласно МФСО в сила за 2019 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален междинен отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 30 септември 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
Приложение 19.

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	2020	2019
Сгради	от 25 до 100 години	от 25 до 100 години
Съоръжения	от 5 до 50 години	от 5 до 50 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.

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

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 няма капитализирани разходи по заеми. (2019 г. – 48 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	2020	2019
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 и асоциирани 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 нетекущ актив държан за продажба е представен имот на дружеството, в резултат на ангажимент на ръководството с план за неговата продажба. Съгласно МСФО 5 оценката на инвестицията, класифицирана като държана за продажба е определена на по-ниската от балансова ѝ стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.

2.7.7. 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 степеня, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване 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. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	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:

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

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

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти 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:

- 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.

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 третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди – в оперативната дейност.



2.7.9. 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.

2.7.10. 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.

2.7.11. 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.

2.7.12. 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). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, ДЗПО и за



здравно осигуряване през 2018 г., възлиза на 31,30% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 57:43) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" в размер на 0,7%.

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 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 удъръжки) 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.

2.7.13. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

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

При влизането в сила на договора 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.

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.

2.7.14. 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.

2.7.15. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10%.

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.

2.7.16. 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.

2.7.17. 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.

2.7.18. 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.



3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар и други	В процес на придобиване	Общо
2019 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2019	4 514	663	3 375	274	570	4 528	13 924
Постъпили през периода						9 552	9 552
Излезли през периода	(1 176)	(6)	(788)		(25)		(1 995)
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
2020 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2020	3 300	4 425	4 573	282	1 262	1 339	15 181
Постъпили през периода					12	204	216
Излезли през периода							
Трансфери							
Салдо към 31 март 2020	3 300	4 425	4 573	282	1 274	1 543	15 397
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020		471	1 312	161	513		2 457
Начислена за периода		41	71	5	38		155
Отписана през периода							
Салдо към 31 март 2020		512	1 383	166	551		2 612
Преносна стойност							
на 1 януари 2020 година	3 300	3 954	3 261	121	749	1 339	12 724
на 31 март 2020 година	3 300	3 913	3 190	116	723	1 543	12 785

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Сгради	286	119
Хотели	733	733
Инфраструктурни съоръжения	487	487
Други	37	
Общо	1 543	1 339

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 77 хил. лв. (2019 г. – 78 хил. лв.)



4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
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
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2020	3	38	25	20	86
Постъпили през периода					
Излезли през периода					
Трансфер					
Салдо към 31 март 2020	3	38	25	20	86
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020	1	33	22		56
Начислена за периода					
Отписана през периода					
Салдо към 31 март 2020	1	33	22		56
Преносна стойност на 1 януари 2020 година					
	2	5	3	20	30
Салдо към 31 март 2020	2	5	3	20	30

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



5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради	Съоръжения	Общо
	BGN'000	BGN'000		BGN'000
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
Салдо към 1 януари 2020 година	1 561	11 342	81	12 984
Постъпили през периода				
Излезли през периода				
Салдо към 31 март 2020 година	1 561	11 342	81	12 984

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

Договорите за наем на хотелите, наем на търговски площи са дългосрочни.

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2020	31 декември 2019
	BGN'000	BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	9 469	9 469
Общо	9 469	9 469

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	31 март 2020		31 декември 2019	
		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
Сий Санд ЕООД	България	2	100	2	100
Общо		9 469		9 469	



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 март 2020 BGN'000	% участие	31 декември 2019 BGN'000
Боровете I АД	3 733	45%	3 733
Общо	3 733		3 733

8. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	25 077	23 438
Обезценка на предоставени заеми	(1 740)	(1 560)
Общо	23 337	21 878

Заемите са предоставени на дъщерни дружества с падеж до 10.10.2034 г., при фиксиран лихвен процент до 4 %.

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

9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Апартаменти	177	178
Материали	42	39
Незавършено строителство	9	9
Стоки	2	2
Общо	230	228



10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Вземания от продажба на инвестиция	4 280	4 280
Обезценка на вземания от продажба на инвестиция	(171)	(171)
Предоставени заеми	1 839	1 769
Обезценка на предоставени заеми	(108)	(72)
Вземания от клиенти по продажби	1 326	1 044
Обезценка на несъбираеми вземания	(948)	(955)
Предоставени аванси и гаранции	251	62
Съдебни и присъдени вземания	131	128
Обезценка на несъбираеми вземания	(127)	(127)
Други	11	12
Общо	6 484	5 970

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

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	5 446	4 533
Обезценка на предоставени заеми	(916)	(1 108)
Вземания по продажби и предоставени аванси	104	642
Обезценка на вземания по продажби	(10)	(4)
Общо	4 624	4 063

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

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Парични средства	91	905
Общо	91	905



13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 238	1 238
Резерви	5 997	5 997
Резерви от актюерски печалби и загуби	24	24
Неразпределена печалба	30 350	30 786
Общо собствен капитал	39 919	40 355

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 1 471 хил. лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви 4 526 хил.лв., формирани от разпределение на печалби

Резерви от актюерски печалби и загуби

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

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 30 786 хил. лв. и загуба от текущия отчетен период в размер на 436 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 март 2020	31 декември 2019
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна загуба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	(436)	4 092
Основна нетна печалба/ загуба на акция (BGN)	(0.19)	1.78

Нетната печалба/загуба 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 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Задължения по получени банкови заеми	8 990	8 990
Задължения по доставки	2	2
Общо	8 992	8 992

Дружеството е получило инвестиционен банков заем в евро при лихвена ставка не по-малко от 3,75%. Срокът за погасяване на заемите е в периода до март 2028 г.

Дружеството е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент 4 %. Срокът му на погасяване е декември 2028 г.

15. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Задължения по получени заеми	18 112	17 195
Общо	18 112	17 195

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 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	20	20
От 2 до 5 години	62	67
Общо:	82	87
Очаквана сума на лихвата	(5)	(5)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	77	82
От тях:		
Текущи	15	15
Нетекущи	62	67



17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Задължения за доставки	500	661
Задължения по получени банкови заеми	1 162	1 233
Пасиви по договори с клиенти	2 875	1 045
Данъчни задължения	712	492
Задължения по получени търговски заеми	226	225
Получени гаранции	48	52
Задължения по финансов лизинг – текуща част	15	15
Общо	5 538	3 723

Дружеството е получател по търговски заеми в лева и евро, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент до 4 %. 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 местни данъци и такси, текущи ДДС и ДДФЛ и корпоративен данък.

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Получени депозити	395	624
Задължения по доставки	289	449
Пасиви по договори с клиенти	221	1 29
Задължения по получени заеми		223
Общо	905	1 425

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.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 март 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Заплати	95	96
Задължения за социално и здравно осигуряване	57	31
Неизползвани отпуски	33	43
Социални осигуровки върху отпуските	6	7
Общо	191	177



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.

21. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Приходи от продажба на услуги	207	238
Наемни приходи от инвестиционни имоти	203	164
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	26	
Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата услуга	3	
Общо	439	402

Приходи от продажби по видове услуги:

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Технически и административни услуги	112	100
Рекламни и маркетингови услуги	58	63
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	33	60
Предоставяне на рекламни площи	4	
Други услуги		15
Общо	207	238

22. ДРУГИ ДОХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Печалба от продажба на вещи права	189	279
Наемни приходи от имоти, машини и съоръжения	37	5
Други	2	5
Общо	228	289

23. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	78	3
Електроенергия	44	31
Гориво смазочни материали и поддръжка на автомобили	6	5
Консумативи	4	
Канцеларски и рекламни материали	3	7
Материали за текуща поддръжка	3	4
Вода	1	
Общо	139	50



24. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Поддръжка и текущи ремонти на активи	49	19
Разходи по поддръжка на инфраструктура и рекламни мероприятия по инфраструктура	31	2
Реклама и ПР	27	32
Нотариални такси и административно и правно обслужване	20	12
Разходи по експлоатация на плажове	11	8
Застраховки	9	7
Съобщения и комуникации, интернет и кабелна телевизия	8	4
Абонаментни услуги	7	3
Транспорт и куриерски услуги	4	3
Консултантски услуги, експертни оценки	3	24
Наем	3	4
Пране	3	
Комисионни, посреднически	2	120
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	2	2
Строително монтажни работи		31
Проектантски услуги		1
Други	10	4
Общо	189	276

25. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	264	219
Възнаграждения на управленския персонал	27	23
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	51	46
Социални придобивки и надбавки	11	9
Неизползвани отпуски	(10)	(14)
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(2)	(3)
Общо	341	280

26. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Дарения, представителни разходи и др.	76	10
Местни данъци и такси	26	21
Разходи за обезценка	23	
Командировки	8	7
Неустойки, санкции за забавено плащане	1	1
Туристически данък	1	
Непризнат данъчен кредит и корекция на данъчен кредит		1
Други	3	2
Общо	138	42



27. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	179	146
Приходи от операции с инвестиции и продажба на финансови активи държани, оценявани по справедлива стойност		2
Общо	179	148

28. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	314	193
Разходи за такси по банкови заеми	8	3
Общо	322	196

29. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	временна разлика	Данък
	31.03.2020 BGN'000	31.03.2020 BGN'000	31.03.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Загуби за пренасяне					
Обезценка на вземания	(4 020)	402	2	(3 996)	400
Начисления за персонал	(62)	6		(62)	6
Провизии за пенсиониране	(77)	8		(77)	8
Общо	(4 159)	416	2	(4 134)	414

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	временна разлика	Данък
	31.03.2020 BGN'000	31.03.2020 BGN'000	31.03.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Имоти, машини съоръжения	414	(42)		414	(42)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	3 450	(345)		3 450	(345)
Преоценъчен резерв	1 375	(138)		1 375	(138)
Общо	3 864	(387)		3 864	(387)
Отсрочени данъци – нето	295	29	2	270	27

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



Осъществени са следните сделки със свързани лица:

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Доставки от свързани лица		
Дъщерни предприятия	122	602
Предприятие майка		354
Предприятия под общ контрол	4	7
Общо	126	963
Видове доставки от свързани лица		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Покупка на услуги	50	528
Разходи за придобиване на ДА	76	435
Общо	126	963
Продажби на свързани лица		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Предприятия под общ контрол	36	2 417
Дъщерни предприятия	111	126
Предприятие майка	2	37
Общо	149	2 580
Видове продажби на свързани лица		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Продажба на ДА		1 734
Продажба на услуги	149	846
Общо	149	2 580
Пасиви по договори с клиенти		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Дъщерни предприятия	100	8
Общо	100	8
Получен дивидент		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Дъщерни предприятия		596
Общо		596
Предоставени заеми		
	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Дъщерни предприятия	2 721	10 410
Приходи от лихви	162	504
Общо	2 883	10 914



Получени заеми и депозити

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Предприятие майка	716	8 008
Дъщерни предприятия	60	597
Разходи за лихви	217	743
Общо	993	9 348

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 27 хил. лв. (2019 г.- 23 хил. лв.)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 7, 10 и 16.

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на 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.

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.

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.

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

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 финансовите активи и пасиви 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.

32. 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 31.03.2020 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на дружеството, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци.

33. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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