



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2021 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва:

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

1.2. Собственост и управление

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

Към 30 септември 2021 г. и представения съпоставим период мажоритарен акционер е Холдинг Варна АД с 53 %. През разглежданите периоди няма други физически или юридически лица, които да притежават над 10 % от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД.

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

Лица, натоварени с общо управление

Надзорен съвет:

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



Одитен комитет:

Милчо Петков Близнаков
Галина Тодорова Дончева
Елена Илиева Пенева

Дружеството се управлява от Управителен съвет в състав:

Управителен съвет:

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

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

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

Дружеството е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е ХОЛДИНГ ВАРНА АД, което е с двустепенна система на управление.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Управителния съвет на 20.10.2021 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. Към 30.09.2021 година средно списъчния състав е 57 работници и служители (2020 година – 57 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 2021 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 30 септември 2021 година.

Предходен отчетен период – от 01 януари до 31 декември 2020 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 трето тримесечие на 2021 година съгласно МФСО в сила за 2021 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 29 ноември 2021 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.

След извършения анализ, Ръководството на Дружеството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.4. Сравнителни данни

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

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

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



2.5. Отчетна валута

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (ХИЛ. ЛВ.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

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

Ключови приблизителни оценки и предположения със степен на несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

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

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



Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

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

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

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

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

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестициите надвишават тяхната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се ковид пандемия и индустриите в които дъщерните и асоциирани предприятия оперират. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестициите не надвишава тяхната балансова стойност и следователно не са признат загуби от обезценка през отчетния период. За целите на годишния тест за обезценка са използвани оценки на независими външни оценители, които се основават на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. Там, където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

Очаквана кредитна загуба

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

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

Задължения по планове за дефинирани доходи

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер към 31.12.2020 г. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор.



Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент.

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

Приходи от договори за строителство

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

Финансирания

Дружеството е кандидатствало по правителствено финансиране на основание на ПМС 151/3.07.2020 г., впоследствие изменено и допълнено с ПМС 278/12.10.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19.

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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

Групи активи	2021
Сгради	от 25 до 50 г.
Съоръжения	от 4 до 30 г.
Машини и оборудване	от 2 до 20 г.
Транспортни средства	от 4 до 10 г.
Стопански инвентар	от 2 до 7 г.

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

2.7.2. Нематериални активи

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

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

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

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

Групи активи	2021
Програмни продукти	2 г.
Оперативни права	10 г.
Други	от 2 до 18 г.



2.7.3. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

2.7.4. Нетекущи активи държани за продажба

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

2.7.5. Лизинг

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

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



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

Лизингополучател

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

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

Лизингодател

Оперативен лизинг

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

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



2.7.6. Инвестиции в дъщерни дружества

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

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

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

2.7.7. Инвестиции в асоциирани дружества

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

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

2.7.8. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, продукцията и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

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

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

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

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

2.7.9. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите



пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

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

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

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

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

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

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

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

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



Класификация и последваща оценка

Финансови активи

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

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

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

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

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

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

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Обезценка

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



очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

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

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

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

а) Фаза 1 - Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.

б) Фаза 2 - Включва финансови активи, 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.

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

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;



б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

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

Финансови пасиви

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

2.7.10. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 Разходи по заеми, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. Към 30 септември 2021 г. няма капитализирани разходи за лихви в стойността на актив (2020 г- няма)

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

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

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

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

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

2.7.11. Парични средства и парични еквиваленти

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



2.7.12. Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

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

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

2.7.13. Провизии

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.



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

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

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

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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) 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 компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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

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

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

2.7.15. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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



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

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

Приходи в обхвата на МСФО 15

Приходи от продажби на продукция и стоки

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

Приходи от продажба на услуги

Дружеството извършва основно услуги по поддръжка на инфраструктура, абонаментни технически и административни услуги, рекламни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение, приходите от продажба на услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване на туристи в собствен хотелски комплекс, които определя като едно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството за периода на използване на самата услуга.

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност дружеството определя хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки и хранителни продукти и спа услуги за които е възприет следния подход на отчитане:

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



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.

Приходи извън обхвата на МСФО 15

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

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

Финансови приходи

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

2.7.16. Правителствени дарения

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на



Дружеството. Те изключват онези форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на Дружеството.

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

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

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

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

Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи“. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

2.7.17. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни. Те се начисляват текущо в периода, в който възникват.

2.7.18. Корпоративен данък

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

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..

2.7.19. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

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

Преоценъчен резерв

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

Резерви от актюерски печалби и загуби

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

Други резерви

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

2.7.20. Основен доход на акция

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

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



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

2.7.21. Сегментно отчитане

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

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

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

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

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

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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



2021 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2021	3 280	4 424	4 642	282	1 202	1 791	15 621
Постъпили през периода	-	-	19	3	40	818	880
Излезли през периода	-	(1)	-	-	-	(55)	(56)
Вътрешни трансфери	-	-	25	-	-	(25)	-
Салдо към 30 септември 2021	3 280	4 423	4 686	285	1 242	2 529	16 445

Амортизация

Салдо към 1 януари 2021	-	560	1 598	182	601	-	2 941
Начислена за периода	-	66	217	15	84	-	382
Отписана през периода	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2021	-	626	1 815	197	685	-	3 323

Преносна стойност

на 1 януари 2021 година	3 280	3 864	3 044	100	601	1 791	12 680
на 30 септември 2021 година	3 280	3 797	2 871	88	557	2 529	13 122

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Сгради	1 250	517
Хотели	733	733
Инфраструктурни съоръжения	546	541
Общо	2 529	1 791

В състава на активите в процес на придобиване са включени платени аванси на обща стойност 253 хил. лв. (2020 г. – 180 хил. лв.)

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оператив- ни права ХИЛ. ЛВ.	Софтуер ХИЛ. ЛВ.	Други ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
2020 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2020	3	38	25	20	86
Постъпили през периода	-	1	-	35	36
Излезли през периода	-	-	(10)	-	(10)
Вътрешен трансфер	-	-	55	(55)	-
Салдо към 31 декември 2020	3	39	70	-	112
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020	1	33	22	-	56
Начислена за периода	-	4	2	-	6
Отписана през периода	-	-	(10)	-	(10)
Салдо към 31 декември 2020	1	37	14	-	52
Преносна стойност					
на 1 януари 2020 година	2	5	3	20	30
Салдо към 31 декември 2020	2	2	56	-	60



2021 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2021	3	39	70	-	112
Постъпили през периода	-	6	-	-	6
Излезли през периода	-	-	-	-	-
Трансфер	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2021	3	45	70	-	118

Амортизация

Салдо към 1 януари 2021	1	37	14	-	52
Начислена за периода	-	4	6	-	10
Отписана през периода	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2021	1	41	20	-	62

Преносна стойност

на 1 януари 2021 година	2	2	56	-	60
Салдо към 30 септември 2021	2	4	50	-	56

В състава на нематериалните активи в процес на придобиване не са включени платени аванси.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи ХИЛ. ЛВ.	Сгради ХИЛ. ЛВ.	Съоръжения ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 01 януари 2020 година	1 561	11 342	81	12 984
Постъпили за периода	300	333	-	633
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба	193	371	-	564
Салдо към 31 декември 2020 година	2 054	12 046	81	14 181
Салдо към 30 септември 2021 година	2 054	12 046	81	14 181

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

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	30 септември 2021		31 декември 2020	
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Азалия I ЕАД	България	2 050	100	2 050	100
Астера I ЕАД	България	3 600	100	3 600	100
Карачи ЕАД	България	6 424	100	6 424	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	България	5	100	5	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	33	65	33	65
Тиона ЕООД	България	3 235	100	3 235	100
Аква ерия ООД	България	200	50	200	50
Сий Фортрес ЕАД	България	650	100	650	100
Сий Санд ЕООД	България	2	100	2	100
Общо		16 199		16 199	



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

Български 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-- придобит контрол на 12.10.2017 година, чрез покупка на 50% от дяловете от дъщерното дружество
Азалия I ЕАД

Сий фортрес ЕАД – учредено на 22.03.2018 година

Сий Санд ЕООД-учредено на 30.10.2019 година

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 септември 2021 BGN'000	% участие	31 декември 2020 BGN'000
Боровете I АД	3 733	45%	3 733
Общо	3 733		3 733

8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	30 септември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Апартаменти	142	142
Материали	77	73
Незавършено строителство	9	9
Стоки	2	2
Общо	230	226



9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи		
Вземания по продажба на вземания/ инвестиции	290	4 494
Очаквана кредитна загуба	(15)	(243)
Вземания от клиенти по продажби	793	674
Очаквана кредитна загуба върху вземания	(481)	(523)
Предоставени заеми	112	451
Очаквана кредитна загуба върху предоставени заеми	(9)	(19)
Съдебни и присъдени вземания	237	100
Обезценка на вземания	(119)	(92)
Вземания по финансираня		60
Други	111	1
Общо финансови активи	919	4 903
Предоставени аванси и гаранции	133	186
Общо нефинансови активи	133	186
Общо търговски и други вземания	1 052	5 089

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

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Парични средства, в т.ч:		
- в лева	914	686
- във валута	3	2
Парични еквиваленти	13	1
Общо	930	689

11. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 238	1 238
Други резерви	5 997	5 997
Резерви от актюерски печалби и загуби	50	50
Общо собствен капитал	9 595	9 595



Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е 2 310 хил. лв., разпределен в 2 309 561 броя поименни безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	30.09.2021 година		31.12.2020 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	944 335	41%	943 259	41%
Други физически лица	26 765	1%	27 841	1%
Общо	2 309 561	100%	2 309 561	100%

Преоценъчен резерв

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

Резерви

Резервите в размер 5 997 хил. лв. се състоят от законови резерви 1 471 хил. лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви 4 526 хил. лв., формирани от разпределение на печалби.

Резерви от актюерски печалби и загуби

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

Основен доход (нетна печалба) на акция

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

	30 септември 2021	31 декември 2020
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба/загуба, принадлежаща на акционерите (хил. лв.)	1 970	906
Основен доход на акция (BGN)	0.85	0.39



12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети два автомобила. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 90 хил. лв. е включена в състава на имоти, машини съоръжения. Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договора са както следва:

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	52	20
От 2 до 5 години		47
Общо:		67
Очаквана сума на лихвата		(2)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	52	65
От тях:		
Текущи	52	18
Нетекущи		47

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи задължения по заеми 2 до 9 години		
Банкови заеми	8 458	9 436
Текущи задължения по заеми до 1 година		
Банкови заеми	1 390	669
Търговски заеми	233	229
Общо задължения по заеми	10 081	10 334
Предплатени разходи по заеми	(27)	(21)
Нетна стойност на задълженията	10 054	10 313
от тях:		
Текущи	1 596	877
Нетекущи	8 458	9 436

Дружеството е получило банкови заеми в евро при лихвена ставка тримесечен EURIBOR плюс надбавка, не по-малко от 3,75%. Срокът за погасяване на заемите е в периода до март 2029 г.

Заемите са обезпечени с активи на Дружеството. За повече информация вижте Приложение 28.

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



14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Финансови пасиви		
<i>Текущи пасиви</i>		
Задължения за доставки	412	514
Получени гаранции	45	34
Общо финансови пасиви	457	548
Нефинансови пасиви		
Пасиви по договори с клиенти	4 385	5 339
Предплатени суми по договори за лизинг	504	730
Данъчни задължения	28	145
Общо нефинансови пасиви	4 917	6 214
Общо текущи пасиви	5 374	6 762
Общо търговски и други задължения	5 374	6 762

Получените гаранции са с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица.

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

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	30 септември 2021 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2020 ХИЛ. ЛВ.
Заплати	114	99
Задължения за социално и здравно осигуряване	31	29
Неизползвани отпуски	11	36
Социални осигуровки върху отпуските	2	7
Общо	158	171

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2020 година при настъпване на пенсионна възраст.



17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2021 ХИЛ. ЛВ.	2020 ХИЛ. ЛВ.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Признати с течение на времето</i>		
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	735	373
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация	330	236
Приходи от продажба на услуги в т.ч.:		
Технически и административни услуги	304	312
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	147	139
Рекламни и маркетингови услуги	122	145
Предоставяне на паркинг услуги	95	39
Предоставяне на рекламни площи	27	4
Други услуги	2	
Приходи от продажби, съпътстващи туристическата услуга	2	1
<i>Признати в определен момент</i>		
Приходи от строителна дейност		13
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Наемни приходи от инвестиционни имоти	978	441
Общо	2 742	1 703

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2021 ХИЛ. ЛВ.	2020 ХИЛ. ЛВ.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Признати с течение на времето</i>		
Приходи от продажба на стоки	7	3
Отчетна стойност на продадените стоки	(3)	(1)
Печалба от продажбата на стоки	4	2
Други	38	
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Приходи от финансираня	130	-
Наемни приходи от имоти, машини и съоръжения	55	99
Предоставяне на сервитутни права	43	
Получени неустойки и обезщетения		308
Предоставено право на строеж		209
Признати активи		3
Други	2	7
<i>Признати в определен момент</i>		
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	1 603	140
Балансова стойност на продадените имоти, машини и съоръжения	(76)	(124)
Печалба от продажбата на имоти, машини и съоръжения	1 527	13
Възникване на обратно проявление от очаквани кредитни загуби		835
Общо	1 799	1 476



19. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Електроенергия	133	102
Материали за текуща поддръжка	40	14
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	28	95
Гориво смазочни материали и поддръжка на автомобили	17	15
Консумативи	10	9
Вода	8	6
Канцеларски и рекламни материали	7	6
Рекламни материали	6	2
Общо	249	249

20. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи по експлоатация на плажове	264	232
Реклама и ПР	138	73
Концесионна такса	115	105
Разходи по поддръжка на инфраструктура и рекламни мероприятия по инфраструктура	103	86
Изхранване гост	88	12
Комисионни, посреднически	87	232
Нотариални такси и административно и правно обслужване	74	56
Консултантски услуги, експертни оценки	44	31
Спа- услуги	43	24
Абонаментни услуги	42	22
Поддръжка и текущи ремонти на активи	30	64
Застраховки	29	30
Съобщения и комуникации, интернет и кабелна телевизия	25	24
Наем	18	25
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	11	8
Пране	10	6
Транспорт и куриерски услуги	9	9
Охрана	1	1
Строително монтажни работи		2
Други	29	14
Общо	1 160	1 056

21. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	852	734
Възнаграждения на управленския персонал	71	81
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	158	144
Социални придобивки и надбавки	34	25
Неизползвани отпуски	(25)	(18)
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(5)	(4)
Общо	1 085	962



22. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за обезценка	511	
Местни данъци и такси	93	84
Дарения, представителни разходи и др.	27	85
Неустойки, санкции за забавено плащане	13	4
Непризнат данъчен кредит и корекция на данъчен кредит	10	1
Туристически данък	7	4
Командировки	2	8
Брак на нетекущи активи		1
Други	4	9
Общо	667	196

23. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от дивидент	1 000	
Приходи от лихви по заеми	598	579
Приходи от операции с инвестиции		2
Общо	1 598	581

24. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	635	802
Разходи за такси по банкови заеми	27	23
Разходи от операции с финансови инструменти		50
Разходи от лихви по лизинг	3	3
Разходи по валутни операции		1
Общо	665	879

25. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна	Данък	Изменение за сметка на печалба и загуба	временна	Данък
	разлика			разлика	
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на вземания	(3 174)	317	49	(2 684)	268
Начисления за персонал	(51)	5		(51)	5
Провизии за пенсиониране	(73)	7		(73)	7
Неизползвани данъчни загуби	-	85		-	85
Общо		414	49		365



Пасиви по отсрочени данъци	временна	Данък	Изменение за	временна	Данък
	разлика		сметка на	разлика	
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Имоти, машини съоръжения	369	(37)		369	(37)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	4 162	(417)		4 162	(417)
<i>Преоценъчен резерв</i>	<i>1 375</i>	<i>(138)</i>		<i>1 375</i>	<i>(138)</i>
Общо		(454)			(454)
Отсрочени данъци – нето		(40)	49		(89)

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

26. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

26.1. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

Свързани лица

Вид на свързаност

Акционери

Холдинг Варна АД

крайно предприятие майка

Дъщерни Дружества

Астера I ЕАД

Азалия I ЕАД

Тиона ЕООД

Карачи ЕАД

Консорциум Марина - Балчик АД

Сий Фортрес ЕАД

Сий Санд ЕООД

Български Голф съсайъти ЕООД

Шабла голф-Ваклино АД

Аква Ерия ООД

Асоциирано предприятие

Боровете I АД

Дружества под общ контрол, в т. ч.:

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

Ароганс ЕООД

Астера Първа Банско ЕАД

Атлас I ЕАД

Баланс елит ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД- до 26.02.2021



Боец.БГ ЕООД
Бранд Нью Айдиъс ЕООД
Варна Рийлтис ЕАД
Варна Телеком ЕООД
Варнакопи ЕООД
Висше училище по застраховане и финанси АД
ГИС Варна АД
Джинджърс ЕООД
Инвестор БГ АД
Инвестор Имоти Нет ЕООД
Инвестор Пулс ООД
Инвестор ТВ ЕООД
ИП Реал Финанс АД
Камчия АД
М САТ Кейбъл ЕАД
М- ФУУД- Варна ЕООД
Пампорово Пропърти ЕООД- до 11.06.2021
Проджект къмпани 1 АД
Рубикон проджект АД
ТПО Варна ЦППБО ЕООД
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД
Черно море прес ЕООД – до 04.02.2021
Медийна група – Черно море ЕООД- до 04.02.2021
МИ-2 ЕООД

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

Бранд продакшънс ООД
М САТ Преслав ООД
Телеком и С ООД

Други свързани лица

Фондация Св. Св. Константин и Елена

Осъществените сделки през 2021 година със свързани лица са следните:

Доставки от свързани лица	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Дъщерни предприятия	137	173
Предприятия под общ контрол	36	26
Общо	173	199

Видове доставки от свързани лица	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Покупка на услуги	106	92
Покупка на материали	37	96
Разходи за придобиване на ДА	30	11
Общо	173	199

Продажби на свързани лица	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Дъщерни предприятия	518	548
Предприятия под общ контрол	59	84



Св. Св. Константин и Елена холдинг АД

Предприятие майка	10	7
Общо	587	639
Видове продажби на свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Продажба на услуги	522	499
Продажба на ДА	65	140
Общо	587	639
Пасиви по договори с клиенти	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Дъщерни предприятия	148	62
Общо	148	62
Предоставени заеми	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Дъщерни предприятия	9 104	4 924
Приходи от лихви	592	528
Общо	9 696	5 452
Получени заеми и депозити	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Предприятие майка	4 427	1 756
Дъщерни предприятия		60
Разходи за лихви	346	509
Общо	4 773	2 325

26.2. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	30 септември 2021	31 декември 2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
ВЗЕМАНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи вземания		
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Предоставени заеми	32 226	23 968
Очаквана кредитна загуба	(2 146)	(1 365)
	30 080	22 603
Текущи вземания		
<i>Вземания от мажоритарен акционер</i>		
Търговски вземания		53
<i>Дъщерни Дружества</i>		
Предоставени заеми	2 081	2 639
Очаквана кредитна загуба	(404)	(433)
Търговски вземания	106	165



Очаквана кредитна загуба		(10)
Вземания по дивидент	1 000	
<i>Асоциирани дружества и под общ контрол</i>		
Търговски вземания		81
	<u>2 783</u>	<u>2 495</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>32 863</u>	<u>25 098</u>
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Нетекущи задължения към свързани лица		
Задължение към мажоритарен акционер		
Задължения по заеми	<u>23 153</u>	<u>18 970</u>
	<u>23 153</u>	<u>18 970</u>
Текущи задължения към свързани лица		
Задължения към дъщерни Дружества		
Заеми и депозити		44
Търговски задължения	28	14
Пасиви по договор	177	49
Задължения към асоциирани и други свързани лица		
Търговски задължения		<u>120</u>
	<u>205</u>	<u>227</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>23 358</u>	<u>19 197</u>

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

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

Всички предоставени заеми към свързани лица са необезпечени.

Дружеството няма просрочени задължения към свързани лица.

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

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 71 хил. лв. (2020 г.- 81 хил. лв.)

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

27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират измерват и наблюдават с помощта на различни контролни



механизми въведени за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на 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, желасци 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.

28. ПОЕТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Концесионни договори

От 01.01.2019 година дружеството придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма от 09.08.2018 година за експлоатация на четири морски плажа и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. Договорите са със срок на действие 15 години. Дружеството придобива концесионни права върху плаж, по силата на договор от 09.04.2021 г. за срок от 15 години.

За всяка година от срока на концесията дружеството дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на Методика, приета с Постановление № 9 на Министерски съвет от 19 януари 2015 год. За всяка година за срока на концесията дружеството застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, дружеството има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

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

За обезпечаване на банков кредит от 12.10.2018 г. в размер на 4 750 хил. евро, дружеството е учредило ипотека върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 6 434 хил. лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 3 670 хил. лв.

За обезпечаване издаване на банкови гаранции с лимит 570 хил. лева, дружеството е учредило ипотека върху собствен нетекущи активи, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 327 хил. лв.

За обезпечаване на банкови кредити на дъщерни и асоциирани дружества са предоставени в обезпечение имоти, класифицирани като Инвестиционни имоти с преносна стойност 1 294 хил. лв. и класифицирани като Имоти, машини и съоръжения с преносна стойност 1 114 хил. лв.

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

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

Съдебни спорове

Към 30.09.2021 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.



29. 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.