



## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2023 ГОДИНА

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

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

Предприятието майка СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД е регистрирано в Република България по фирмено дело № 7291 по описа на Варненски Окръжен съд през 1991 година. Към 31 декември 2021 г. няма промяна в наименованието на отчитащото се предприятие-майка от края на предходния отчетен период.

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, Седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

Капиталовите инструменти на дружеството се котират на регулиран пазар – Българска Фондова Бурса, гр. София. Присвоен е следния LEI код: 8945007LGBJPS7KPKH39.

Към 30 юни, дъщерните и асоциирани предприятия, страните, в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

Предприятия	Страна	Процент участие 30.06.2023	Процент участие 31.12.2022
Азалия I ЕАД	България	100	100
Астера I ЕАД	България	100	100
Бългериън голф съсайъти ЕООД	България	100	100
Тиона ЕООД	България	100	100
Консорциум Марина-Балчик АД	България	65	65
Шабла Голф-Ваклино АД	България	65	65
Карачи ЕАД	България	100	100
Аква Ерия ООД	България	100	100
Сий Фортрес ЕАД	България	100	100
Сий Санд ЕООД	България	-	100
Боровете I АД	България	45	45

#### Датата на придобиване на дъщерните предприятия е както следва:

Азалия I ЕАД – учредено на 01.09.2003 година;

Астера I ЕАД– учредено на 25.05.2004 година;

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД – учредено на 31.07.2003 година;

Тиона ЕООД – придобито на 01.08.2005 година;

Карачи ЕАД – учредено на 17.11.2014 година;

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

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

Боровете I АД - учредено на 23.05.2017 година – дъщерно дружество до 28.03.2019 г. и след тази дата асоциирано дружество във връзка с увеличение на капитала му;

Аква Ерия ООД (променено наименование - старо Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика ООД) - придобит контрол на 12.10.2017 година, чрез покупка на 50% от дяловете от дъщерното дружество Азалия I ЕАД;

Сий Фортрес ЕАД – учредено на 22.03.2018 година;



Сий Санд ЕООД – учредено на 30.10.2019 година, дъщерно до 15.02.2023 година

### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Групата през отчетния период включва основно:

- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- отдаване под наем на собствени активи (туристически и търговски обекти);
- предоставяне на инфраструктурата на к. к. Свети Свети Константин и Елена;
- експлоатация на морски плажове;
- изграждане на собствени хотелски комплекси с цел тяхното бъдещо експлоатиране;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и експлоатация на яхтено пристанище Балчик;
- изграждане на голф игрища и яхтени пристанища на територията на Община Шабла;
- строителство и реализация на строителна продукция;
- експлоатация на термален комплекс – балнео и СПА услуги;
- технически и административни услуги;
- други услуги.

### 1.1. Собственост и управление

Предприятието майка **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 юни 2023 г. и представения съпоставим период мажоритарен акционер е Холдинг Варна АД с 52.92% (2022 г.: 52,92%). През разглежданите периоди няма други физически или юридически лица, които да притежават над 10 % от капитала на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД.

Дружеството-майка 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  
Росица Михайлова Динкова

#### Групата се управлява от Управителен съвет в състав:

##### Управителен съвет:

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

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



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

## 1.2. Брой на служителите

Към 30 юни 2023 г. средно списъчният брой на служителите на компанията – майка и нейните дъщерни предприятия възлиза на 416 работници и служители (за 2022 година – 344 бр.)

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД** в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Отчетен период - от 01 януари до 30 юни 2023 година.

Предходен отчетен период – от 01 януари до 31 декември 2022 година.

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

Настоящият финансов отчет консолидиран финансов отчет на Групата.

### 2.2. Консолидация

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

#### Дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството-майка. Налице е контрол, когато Дружеството-майка 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.

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

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно



дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява репутация и се признава като актив. Репутацията се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

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

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

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

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

#### **Асоциирани предприятия**

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

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

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата



няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

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

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

### **Сделки с неконтролиращо участие**

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

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

### **2.3. Сравнителни данни**

В консолидирания отчет за финансово състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

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

Тъй като нито едно от посочените условия не е удовлетворено през 2023 г., консолидирания финансов отчет е представен с един съпоставим период.

### **2.4. Отчетна валута**

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (ХИЛ. ЛВ.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

## **2.5. Приблизителни счетоводни оценки**

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

### ***Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност***

#### **Обезценка на имоти, машини и съоръжения**

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

При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Групата 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 Групата 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 репутация**

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

Тестовете и преценките на ръководството на Групата за обезценка на признатите репутации са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономическите изгоди, които Дружеството-майка очаква да получи от дъщерното дружество, вкл. чрез използването на неговите активи, генерираните и очакваните от него обеми приходи, клиентска структура, очакванията за бъдещи продажби и реструктуриране на дейността и пр. На базата на оценка на възстановимата стойност на инвестициите е установено, че отчетната им стойност не



превишава възстановимата стойност и не са налице условия за обезценка на признатата репутация за дъщерните дружества.

Към края на отчетния период Ръководството е извършило тест за определяне дали възстановимата стойност на единиците, генерираща парични потоци, към която е разпределена репутацията надвишава нейната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се COVID пандемия и индустриите в които единиците генериращи парични потоци оперират. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на отчетената репутация не надвишава нейната балансова стойност и следователно не са признати загуби от обезценка през отчетния период. За целите на този вид тест за обезценка са използвани оценки на независими външни оценители за оценка възвръщаемостта на нетните активи, генериращи парични потоци, 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 Групата 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 Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

#### **Задължения по планове за дефинирани доходи**

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

#### **Справедлива стойност на инвестиционни имоти**

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

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

#### **Срок на лизинговите договори**

През 2023 г. Групата наема активи по договори за лизинг. Договорите са класифицирани като краткосрочни лизингови договори или договори с ниска стойност и не е отчетен актив с право на ползване. При определяне на вида и срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване и/или опциите за прекратяване не са взети предвид, тъй като дружествата от Групата могат да заменят активите без значителни разходи или промени в бизнеса с едностранно волеизявление в кратки срокове. 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.



### 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.

## 2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Консолидирания отчета за финансовото състояние и Консолидирания отчет за всеобхватния доход

### 2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, като за придобитите до 01.01.2002 година, във връзка с прилагане на МСФО за първи път, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност).

### Първоначално придобиване

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

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

### Последващо оценяване

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

### Последващи разходи

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

### Амортизация

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

Групи активи	2023	2022
Сгради и конструкции	от 25 до 100 години	от 25 до 100 години
Машини, съоръжения, оборудване	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни и плавателни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 15 години	от 2 до 15 години





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

### 2.6.2. Нематериални активи

#### *Разяснение 12, Споразумение за концесионна услуга*

Групата е страна по Договор за концесия с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. При отчитане на концесионният договор са приложени изискванията на Разяснение 12 на КРМСФО, в съответствие с което в консолидираните финансови отчети на Групата е признат нематериален актив – за платена еднократна такса в размер на 5 хил. лв., който е представен като част от актива „оперативни права“.

Нематериалният актив възниква въз основа на еднократно концесионно възнаграждение по договора за концесия, съгласно който на Групата е предоставено специално право на ползване на публични активи за предоставяне на пристанищни услуги. Правото на собственост върху съществуващите публични активи е на Концедента за срока на концесията, но Концесионерът има изключителното и специално право да ползва съществуващите публични активи. Правото на собственост върху нови публични активи преминава към Концедента от датата, на която те са придобити или пуснати в експлоатация от Концесионера. Групата няма право да получава каквото и да е плащане от Концедента във връзка с придобиването, изграждането, монтирането или създаването на каквито и да били нови публични активи.

Нематериаления актив се отчита по цена на придобиване, намален с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

#### *Други нематериални активи*

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

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

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

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

Групи активи	2023	2022
Програмни продукти	2 години	2 години
Оперативни права, съобразно срока на правното ограничение за ползване	от 7 до 35 години	от 7 до 35 години
Други	от 2 до 18 години	от 2 до 18 години



### 2.6.3. Инвестиционни имоти

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

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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет 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.

### 2.6.4. 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 й стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.

### 2.6.5. 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. Групата е избрала 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.

#### **2.6.6. 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. 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, паркоместа или друг вид построени обекти с цел продажба, 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).

### **2.6.7. Финансови инструменти**

#### **Признаване, оценяване и отписване**

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

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

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

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

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

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

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични



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

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

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

### **Класификация и последваща оценка**

#### **Финансови активи**

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

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

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

#### *Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност*

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

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

#### *Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

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

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

Към 30 юни 2023 г. Групата не притежава инвестиции отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата



### *Обезценка*

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

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

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

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

- а) Фаза 1 - Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.
- б) Фаза 2 - Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.
- в) Фаза 3 - Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

### *Оценяване на очаквани кредитни загуби*

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

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



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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на Групата 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.

За вземания, които не могат да се причислят към определена групов категория, Групата прилага индивидуален подход за изчисляване на очаквана кредитна загуба. Същият се базира на:

- а) ниво на инфлацията за отчетния период и
- б) процент на пропуснати ползи изчислен за периода в който вземането е станало изискуемо до края на отчетния период, за който се извършва приблизителната оценка.

*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.

**2.6.8. 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. През отчетния период са капитализирани 106 хил. лв. разходи по заеми. (2022 г. – 38 хил. лв.).

**Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

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

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

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



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

#### **2.6.9. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и бързоликвидни инструменти за разплащане - ваучери.

#### **2.6.10. Обезценка на нефинансови активи**

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

При изчисляване размера на обезценката Групата 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 Групата 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.

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

#### **2.6.11. 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.

Обещанията 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.

#### **2.6.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство**

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

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

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

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

В края на всеки отчетен период Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите



възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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

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

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

#### **2.6.13. Приходи**

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

##### **Приходи от договори с клиенти**

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

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

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

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

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



## Приходи в обхвата на МСФО 15

### *Приходи от продажба на пакетни туристически услуги*

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

### *Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

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

- 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.

### *Приходи от продажби на балнеоложки и спа услуги*

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

### *Приходи от продажба на други услуги*

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

### *Приходи от продажби на продукция и стоки*

Групата продава:

- готова строителна продукция - апартаменти и други построени обекти, чието изграждане е приключило в предходни отчетни периоди.
- стоки основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност.



Оценено е, че признаването на приходите от продажба на продукцията и стоките ще става по метода „в точно определен *времеви момент*“, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

#### *Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

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

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

#### *Плащания по договори с клиенти*

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

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

#### *Оповестяване*

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

### **Приходи извън обхвата на МСФО 15**

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

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

#### **Финансови приходи и дивиденди**

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

#### **2.6.14. Правителствени дарения**

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

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

Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

През 2022 г. Групата е получила безвъзмездни средства, предоставени от държавата във връзка с компенсиране стойността на консумираната ел. енергия.

Групата е отговорила на условията и изискванията за изплащане на компенсации по тези гореизброените мерки за запазване на заетостта. Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи“.

#### **2.6.15. 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.

#### **2.6.16. Корпоративен данък**

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство Групата дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2023 година (10% за 2022 год.).

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

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

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

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

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



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

#### **2.6.17. Акционерен капитал и резерви**

Дружеството-майка Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД 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 - майка е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

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

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

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

#### **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.

#### **Неразпределена печалба**

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 18 246 хил. лв и загуба за текущия отчетен период в размер на 5 285 хил. лв.

#### **2.6.18. Основна нетна печалба на акция**

Основната нетна печалба на една акция е изчислен на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период. Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.



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

#### **2.6.19. Оперативни сегменти**

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

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

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

Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничени разходи, извършени през периода за придобиване или изграждане на секторни нетекущи активи, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

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



## 3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права ХИЛ. ЛВ.	Софтуер ХИЛ. ЛВ.	Други ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
<b>2022 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2022	<u>789</u>	<u>150</u>	<u>300</u>	<u>12</u>	<u>1 251</u>
Постъпили в периода	-	9	5	3	17
Трансфер		4	9	(13)	-
Салдо към 31 декември 2022	<u>789</u>	<u>163</u>	<u>314</u>	<u>2</u>	<u>1 268</u>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2022	<u>276</u>	<u>139</u>	<u>160</u>	<u>-</u>	<u>575</u>
Начислена за периода	26	9	34	-	69
Салдо към 31 декември 2022	<u>302</u>	<u>148</u>	<u>194</u>	<u>-</u>	<u>644</u>
<b>Преносна стойност</b>					
на 1 януари 2022 година	<u>513</u>	<u>11</u>	<u>140</u>	<u>12</u>	<u>676</u>
Салдо към 31 декември 2022	<u>487</u>	<u>15</u>	<u>120</u>	<u>2</u>	<u>624</u>
<b>2023 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2023	<u>789</u>	<u>163</u>	<u>314</u>	<u>2</u>	<u>1 268</u>
Постъпили в периода	-	9	-	25	34
Трансфер	24	1	-	(25)	-
Салдо към 30 юни 2023	<u>813</u>	<u>173</u>	<u>314</u>	<u>2</u>	<u>1 302</u>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2023	<u>302</u>	<u>148</u>	<u>194</u>	<u>-</u>	<u>644</u>
Начислена за периода	13	6	16	-	35
Салдо към 30 юни 2023	<u>315</u>	<u>154</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>679</u>
<b>Преносна стойност</b>					
на 1 януари 2023 година	<u>487</u>	<u>15</u>	<u>120</u>	<u>2</u>	<u>624</u>
Салдо към 30 юни 2023	<u>498</u>	<u>19</u>	<u>104</u>	<u>2</u>	<u>623</u>

Оперативните права, придобити по концесионен договор включват права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионен договор и по-конкретно пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти, които съгласно договора са собственост на концедента. Ползният живот на тези активи е определен от срока на концесията.

Концесионните права са предоставени на Групата по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

Концесионното споразумение предоставя на дружеството права за използване на следните активи: яхтено пристанище “Балчик”, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик” от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.





4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя ХИЛ. ЛВ.	Сгради и конструк- ции ХИЛ. ЛВ.	Машини, съоръжения оборудване ХИЛ. ЛВ.	Транспортни и плавателни средства ХИЛ. ЛВ.	Стопански инвентар и други ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
<i>2022 година</i>							
<b>Отчетна стойност</b>							
<b>Салдо към 1 януари 2022</b>	<b>15 147</b>	<b>70 066</b>	<b>28 707</b>	<b>371</b>	<b>12 230</b>	<b>12 665</b>	<b>139 186</b>
Постъпили през периода	-	-	206	23	26	2 679	2 934
Трансфер	-	(5)	78	-	54	(127)	-
Трансфер материален запас	(112)	-	-	-	-	-	(112)
Излезли през периода	(4)	-	(106)	-	(2)	(3)	(115)
<b>Салдо към 31 декември 2022</b>	<b>15 031</b>	<b>70 061</b>	<b>28 885</b>	<b>394</b>	<b>12 308</b>	<b>15 214</b>	<b>141 893</b>
<b>Амортизация</b>							
<b>Салдо към 1 януари 2022</b>	<b>-</b>	<b>11 500</b>	<b>12 828</b>	<b>261</b>	<b>7 403</b>	<b>-</b>	<b>31 992</b>
Начислена за периода	-	747	1 339	23	816	-	2 925
Отписана през периода	-	-	(106)	-	(2)	-	(108)
<b>Салдо към 31 декември 2022</b>	<b>-</b>	<b>12 247</b>	<b>14 061</b>	<b>284</b>	<b>8 217</b>	<b>-</b>	<b>34 809</b>
<b>Преносна стойност на 1 януари 2022</b>	<b>15 147</b>	<b>58 566</b>	<b>15 879</b>	<b>110</b>	<b>4 827</b>	<b>12 665</b>	<b>107 194</b>
<b>на 31 декември 2022</b>	<b>15 031</b>	<b>57 814</b>	<b>14 824</b>	<b>110</b>	<b>4 091</b>	<b>15 214</b>	<b>107 084</b>
<i>2023 година</i>							
<b>Отчетна стойност</b>							
<b>Салдо към 1 януари 2023</b>	<b>15 031</b>	<b>70 061</b>	<b>28 885</b>	<b>394</b>	<b>12 308</b>	<b>15 214</b>	<b>141 893</b>
Постъпили през периода	-	-	311	-	26	2 232	2 569
Трансфер	-	6 863	13	-	55	(6 931)	-
Вътрешни трансфери	-	-	(59)	-	-	-	(59)
Излезли през периода	-	-	(48)	-	(17)	-	(65)
<b>Салдо към 30 юни 2023</b>	<b>15 031</b>	<b>76 924</b>	<b>29 102</b>	<b>394</b>	<b>12 372</b>	<b>10 515</b>	<b>144 338</b>
<b>Амортизация</b>							
<b>Салдо към 1 януари 2023</b>	<b>-</b>	<b>12 247</b>	<b>14 061</b>	<b>284</b>	<b>8 217</b>	<b>-</b>	<b>34 809</b>
Начислена за периода	-	374	623	11	409	-	1 417
Отписана през периода	-	-	(86)	-	(17)	-	(103)
<b>Салдо към 30 юни 2023</b>	<b>-</b>	<b>12 621</b>	<b>14 598</b>	<b>295</b>	<b>8 609</b>	<b>-</b>	<b>36 123</b>
<b>Преносна стойност на 1 януари 2023</b>	<b>15 031</b>	<b>57 814</b>	<b>14 824</b>	<b>110</b>	<b>4 091</b>	<b>15 214</b>	<b>107 084</b>
<b>на 30 юни 2023</b>	<b>15 031</b>	<b>64 303</b>	<b>14 504</b>	<b>99</b>	<b>3 763</b>	<b>10 515</b>	<b>108 215</b>

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
Сгради	7 027	11 232
Хотелски комплекси	2 759	2 721
Съоръжения	184	146
Аванси за придобиване на ДМА	545	1 115
<b>Общо</b>	<b>10 515</b>	<b>15 214</b>



## 5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради	Съоръжения	В процес на придобиване	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2022 година	<u>2 135</u>	<u>15 407</u>	<u>81</u>	<u>1 067</u>	<u>18 690</u>
Постъпили през периода	-	-	-	288	288
Трансфер към материални запаси	(760)	(324)	-	-	(1 084)
Трансфер	459	896	-	(1 355)	
Оценка до справедлива стойност, отчетена в печалба	152	22	-	-	174
Оценка до справедлива стойност, отчетена в загуба	-	(28)	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2022 година	<u>1986</u>	<u>15 973</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>18 040</u>
Салдо към 30 юни 2023 година	<u>1986</u>	<u>15 973</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>18 040</u>

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

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

## 6. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	30 юни 2023	% участие	31 декември 2022	% участие
	ХИЛ. ЛВ.		ХИЛ. ЛВ.	
Боровете I АД	3 733	45%	3 733	45%
Дял от резултата на Боровете I АД	(2 187)		(1 157)	
<b>Общо</b>	<u>1 546</u>		<u>2 576</u>	

## 7. РЕПУТАЦИЯ

	30 юни 2023	31 декември 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
От придобиване на Аква Ерия ООД	690	690
<b>Общо</b>	<u>690</u>	<u>690</u>

## 8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	30 юни 2023	31 декември 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Незавършено строителство	13 654	8 816
Материали	862	494
Стоки	24	18
<b>Общо</b>	<u>14 540</u>	<u>9 328</u>



## 9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
<b>Финансови активи</b>		
Вземания от клиенти по продажби	1 950	1 525
Обезценка на несъбираеми вземания	(804)	(1 031)
	<b>1 146</b>	<b>494</b>
Съдебни и присъдени вземания	231	284
Обезценка на несъбираеми съдебни и присъдени вземания	(231)	(282)
	-	2
Други	12	20
Обезценка на несъбираеми вземания	-	-
	<b>12</b>	<b>20</b>
<b>Общо финансови активи</b>	<b>1 158</b>	<b>516</b>
Предоставени аванси и гаранции	1 834	273
Данъци за възстановяване, различни от данъци върху дохода	1 208	1 045
<b>Общо нефинансови активи</b>	<b>3 042</b>	<b>1 318</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>4 200</b>	<b>1 834</b>

## 10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в т.ч.		
- в лева	2 843	3 366
- във валута	571	284
Парични еквиваленти	10	6
<b>Общо</b>	<b>3 424</b>	<b>3 656</b>

## 11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

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

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 512	1 512
Резерви	6 299	6 299
Резерв от актюерски печалби/(загуби), нетно	272	272
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>10 393</b>	<b>10 393</b>

### Основен акционерен капитал

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

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



Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	30.06.2023 година		31.12.2022 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”	122 446	5%	120 475	5%
Други юридически лица	940 518	41%	940 869	41%
Други физически лица	24 271	1%	25 891	1%
<b>Общо</b>	<b>2 309 561</b>	<b>100%</b>	<b>2 309 561</b>	<b>100%</b>

### Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв възлизащ на 1 512 хил. лв. (2022 г. – 1 512 хил. лв.) е формиран при първоначална рекласификация на инвестиционни имоти от имоти ползвани от собственика, съгласно изискванията на приложимите стандарти.

### Резерви

Резервите в размер 6 299 хил. лв. (2022 г. - 6 299 хил. лв.) се състоят от законови резерви (фонд Резервен) 1 773 хил. лв., формирани по реда на Търговския закон и допълнителни резерви – 4 526 хил. лв., формирани от разпределение на печалби.

### Резерви от актюерски печалби и загуби

Резервите в размер 272 хил. лв. (2022 г. – 272 хил. лв.) се състоят от акумулирани преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

### Основна нетна печалба/(загуба) на акция

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

	30 юни 2023	31 декември 2022
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба/(загуба), принадлежаща на акционерите (хил. лв.)	<u>(5 285)</u>	<u>(2 986)</u>
<b>Основна нетна печалба/(загуба) на акция (лева)</b>	<b><u>(2,29)</u></b>	<b><u>(1,29)</u></b>

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



## 12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	Дългосрочна част ХИЛ. ЛВ.	Краткосрочна част ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
<b>Към 31 декември 2022</b>			
Банкови заеми	55 258	6 076	61 334
Търговски заеми	-	132	132
Лихви по заеми	-	240	240
<b>Общо</b>	<b>55 258</b>	<b>6 448</b>	<b>61 706</b>
<b>Към 30 юни 2023</b>			
Банкови заеми	60 809	13 400	74 209
Търговски заеми	-	125	125
Лихви по заеми	-	214	214
<b>Общо</b>	<b>60 809</b>	<b>13 739</b>	<b>74 548</b>

### 12.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

Групата е получила инвестиционни банкови заеми в лева и евро при лихвена ставка не по-малко от 2.2 %. Срокът за погасяване на дългосрочните заеми е в периода до декември 2031 г.

Информация относно предоставените обезпечения по заеми вижте в пояснение 29.

### 12.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

Получените краткосрочни търговски заеми са в лева и евро и се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 3.5% до 5%. Срокът за погасяване на заемите и лихвите по тях е в периода до 31.12.2023 г. Заемите са необезпечени.

## 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

Към 30 юни 2023 г. в Групата няма отчетени активи по договори за лизинг:

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

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>		
До 1 година	-	13
От 2 до 5 години	-	-
<b>Общо:</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
От тях:		
<b>Текущи</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

### 14.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2022 година при настъпване на пенсионна възраст.



#### 14.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
Задължения за заплати	788	356
Задължения за социално и здравно осигуряване	311	123
Неизползвани отпуски	59	153
Социални осигуровки върху отпуските	12	26
<b>Текущи задължения към персонала</b>	<b>1 170</b>	<b>658</b>

#### 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

##### Текущи задължения

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
Задължения за доставки	3 291	2 418
Получени гаранции	269	222
Други задължения	77	24
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>3 637</b>	<b>2 664</b>
Пасиви по договори с клиенти	9 772	5 665
Предплатени суми по договори за лизинг	548	390
Данъчни задължения	200	79
<b>Общо нефинансови пасиви</b>	<b>10 520</b>	<b>6 134</b>
<b>Общо търговски и други задължения</b>	<b>14 157</b>	<b>8 798</b>

Получените гаранции са с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица, извършващи строителна дейност на територията на комплекса за запазване на екологичното равновесие и цялостта на инфраструктурата в курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена, както и удържани гаранции по строителство. Пасиви по договори с клиенти са предплатени суми за покупка на недвижими имоти, предплатени суми за туристически услуги, за балнеологични и СПА услуги, за наеми, за подизпълнители по концесионни договори, за ползване на инфраструктурата и за пристанищни услуги.

#### 16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	6 098	5 210
Услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес	1 876	1 570
Наемни приходи от инвестиционни имоти	756	650
Продажба на стоки в ресторанти и барове	714	576
Приходи от предоставяне на паркинг услуги	128	-
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация и плажни услуги	99	75
Предоставяне на имущество и площи под наем	67	59
Приходи от пристанищни услуги	75	76
Приходи от строителни дейности	-	121
Приходи от продажба на други услуги	248	337
<b>Общо</b>	<b>10 061</b>	<b>8 674</b>



Св. Св. Константин и Елена холдинг АД

в т.ч.: Приходи признавани с течение на времето	8 524	7 268
Приходи признавани в определен момент от времето	714	697
Приходи извън обхвата на МСФО 15	823	709

17. ДРУГИ ДОХОДИ

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от финансираня	44	1 136
Предоставяне на сервитутни права	24	5
Получени неустойки и обезщетения	6	5
Приходи от продажба на нетекущи активи	-	203
Неамортизирана стойност на продадени нетекущи активи	-	(185)
<b>Печалба от продажба нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>18</b>
Други доходи	117	65
<b>Общо други доходи</b>	<b>191</b>	<b>1 229</b>

18. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Хранителни продукти и напитки	1 366	1 001
Електроенергия	812	1 678
Консумативи	304	207
Материали за текуща поддръжка	253	155
Вода	193	123
Природен газ	190	319
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	130	127
Горива и смазочни материали	18	19
Канцеларски материали	11	11
Рекламни материали	7	11
Работно облекло	4	3
Други	17	51
<b>Общо</b>	<b>3 305</b>	<b>3 705</b>

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Консултации и правни услуги	349	149
Поддръжка и текущи ремонти на активи	232	264
Реклама	214	140
Нотариални такси, техническо и административно обслужване	190	123
Изхранване гости	187	172
Транспортни услуги	187	174
Хигиенна поддръжка	170	146
Абонаментни услуги	154	199
Комисионни	143	140
Водно-спасителна дейност	117	103
Разходи по поддръжка на инфраструктура, жилищни комплекси, реклама	115	108
Разходи по експлоатация на плажове	84	59
Разходи за наеми	79	107



**Св. Св. Константин и Елена холдинг АД**

Концесионна такса	73	74
Застраховки	59	64
Други	421	366
<b>Общо</b>	<b>2 774</b>	<b>2 388</b>

**20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Заплати на персонала (без управленския)	3 702	3 234
Възнаграждения на управленския персонал	278	188
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	719	629
Социални разходи свързани с персонала	347	158
Обезщетения при прекратяване на трудовите правоотношения	10	3
Обещетения при пенсиониране	3	-
Неизползвани отпуски – начислени (освободени)	(88)	(68)
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(17)	(13)
<b>Общо</b>	<b>4 954</b>	<b>4 131</b>

**21. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи за данъци	350	272
Дарения, представителни разходи	20	12
Командировки	16	5
Неустойки, санкции за забавено плащане	-	1
Други	7	11
<b>Общо</b>	<b>393</b>	<b>301</b>

**22. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Приходи от лихви по заеми	-	1
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

**23. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
Субординиран дълг от акционер	404	311
Други заеми по амортизирана стойност	1 039	863
Разходи за лихви по лизингови договори	-	1
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>1 443</b>	<b>1 175</b>
Разходи за такси по банкови заеми	120	111
Разходи по валутни операции	4	9
Разходи по банкова гаранция	1	3
<b>Общо</b>	<b>1 568</b>	<b>1 298</b>





## 24. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

### Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Временна разлика	Данък
	30.06.2023	30.06.2023	2023	2023	31.12.2022	31.12.2022
<b>Активи по отсрочени данъци</b>						
Непризнати разходи за лихви	(3 965)	397	-	-	(3 965)	397
Загуби за пренасяне	(4 596)	460	-	-	(4 596)	460
Имоти, машини съоръжения	(36)	4	-	-	(36)	4
Обезценка на вземания	(1 178)	117	(28)	-	(1 457)	145
Начисления за персонал	(217)	21	-	-	(217)	21
Провизии за пенсиониране	(209)	22	-	-	(209)	22
<b>Общо</b>	<b>(10 201)</b>	<b>1 021</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>(10 480)</b>	<b>1 049</b>
	Временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Временна разлика	Данък
	30.06.2023	30.06.2023	2023	2023	31.12.2022	31.12.2022
<b>Пасиви по отсрочени данъци</b>						
Имоти, машини съоръжения	3 287	(328)	-	-	3 287	(328)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	5 987	(599)	-	-	5 987	(599)
Преоценъчен резерв	1 678	(168)	-	-	1 678	(168)
Пенсионни и други задължения	22	(2)	-	-	22	(2)
<b>Общо</b>	<b>9 296</b>	<b>(929)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 296</b>	<b>(929)</b>

## 25. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата:

Свързани лица	Вид на свързаност
<i>Акционери</i> Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка

*Асоциирано предприятие*  
Боровете I АД

*Дружества под общ контрол, в т. ч.:*  
*в т.ч.: дъщерни предприятия на Холдинг Варна АД*  
Арганс ЕООД  
Астера Първа Банско ЕАД  
Атлас I ЕАД  
Баланс елит ЕООД  
Боец.БГ ЕООД



Бранд Нью Айдиъс ЕООД  
Варна Риълтис ЕАД  
Варна Телеком ЕООД  
Висше училище по застраховане и финанси АД  
ГИС Варна АД – до 05.06.2023 г.  
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  
Проджект естейтс ЕООД  
Проджект къмпани 1 АД  
Рубикон проджект АД  
ТПО Варна ЦППБО ЕООД  
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД  
МИ-2 ЕООД

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

Бранд продакшънс ООД  
М САТ Преслав ООД  
Телеком и С ООД

**25.1. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

	30 юни 2023 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.
<b>ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>		
Текущи вземания		
<i>Вземания от мажоритарен акционер</i>		
Търговски вземания	-	-
<i>Асоциирани дружества</i>		
Търговски вземания	79	17
Предоставени аванси	1	-
<i>Дружества под общ контрол</i>		
Търговски вземания	328	176
Очаквана кредитна загуба	(142)	(143)
Предоставени аванси	226	2
Очаквана кредитна загуба върху аванси	(1)	(1)
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Други вземания	-	-
	<u>491</u>	<u>51</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>491</u>	<u>51</u>
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>		
Нетекучи задължения към свързани лица		
<i>Задължение към мажоритарен акционер</i>		
Задължения по заеми	7 124	30 588
	<u>7 124</u>	<u>30 588</u>



**Текущи задължения към свързани лица**

**Задължения към мажоритарен акционер**

Заеми	21 807	4 103
Търговски задължения	8	-

**Задължения към асоциирани дружества**

Пасиви по договори с клиенти	182	-
Търговски задължения	25	164

**Задължения към други свързани лица**

Пасиви по договори с клиенти	73	5
Търговски задължения	97	4

**Задължения към ключов управленски персонал**

Гаранции	7	7
----------	---	---

**Общо задължения към свързани лица**

<b>22 199</b>	<b>4 283</b>
<b>29 323</b>	<b>34 871</b>

**25.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Осъществените сделки през първото шестмесечие на 2023 година и представения съпоставим период със свързани лица са следните:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
<i>Сделки с мажоритарен акционер</i>		
Получени заеми	391	9 920
Плащания по получени заеми	4 553	5 923
Разходи за лихви	404	311
Продажба на услуги	3	-
Покупка на услуги	4	4
<i>Сделки с асоциирани дружества</i>		
Продажба на услуги	315	144
Покупка на услуги	13	-
Продажба на активи	-	203
<i>Сделки с дружества под общ контрол</i>		
Покупка на услуги	143	137
Продажба на услуги	106	142
<i>Други свързани лица</i>		
Дарения	1	1
<i>Възнаграждения на ключов управленски персонал</i>		
Възнаграждения	278	188
Социални осигуровки	18	12
Социални придобивки и надбавки	12	3

Групата е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 2 % до 4%. Срокът на погасяване на краткосрочните заеми е юни 2024 г. а на дългосрочните - март 2027 г.



## 26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от 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 изложена Групата при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### Валутен риск

Групата не е изложена 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

Групата е изложена на ценови риск поради дейността си в строителния сегмент както и към инвестициите си в инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата 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 Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

### Кредитен риск

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

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

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

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 Групата 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 Групата има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Групата счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи са договорени основно при фиксиран лихвен процент, а финансовите пасиви са обвързани с договорен лихвен процент EURIBOR плус надбавка.

Към 30 юни 2023 г. Групата следи и анализира настъпилите промени в експозицията на Euribor , тъй като от 2022 година отразява ръст и стойностите му са положителна величина. Към текущия момент изменението му оказва значително влияние на лихвения риск за Групата.

### **Управление на капиталовия риск**

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

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

### **Справедлива стойност**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на Групата 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, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

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

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



пазарни цени. Ръководството 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.

## 27. ПОЕТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

### Концесионни договори

От 01.01.2019 година Групата придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма от 09.08.2018 година за експлоатация на четири морски плажа и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. Договорите са със срок на действие 15 години. За всяка година от срока на концесията Групата 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 Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

Групата е страна по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване; реконструкция; модернизация; разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище “Балчик”, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик” от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яhti и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яhti и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.



Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност.

## Гаранции и обезпечения

### Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банкови кредити и банкови гаранции са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като земи, сгради и инвестиционни имоти и е учреден първи по ред залог по ЗОЗ на дружеството майка и дъщерното предприятие Карачи ЕАД, дълготрайни материални активи и вземания по разплащателни сметки в търговски банки. Преносната стойност на активите, предоставени като обезпечения е както следва:

- земи – 6 921 хил. лв.;
- сгради – 57 195 хил. лв.;
- машини, съоръжения и оборудване – 7 623 хил. лв.;
- стопански инвентар – 2 759 хил. лв.;
- инвестиционни имоти (земи и сгради) – 13 492 хил. лв.

За обезпечаване на банков кредит овърдрафт от 25.02.2022 г. с лимит до 400 хил. лв , Групата е учредила договор за поръчителство с дружеството майка, с краен срок на погасяване 30.06.2024 г.

За обезпечаване на банков кредит овърдрафт от 13.04.2023 г. с лимит до 1 600 хил. лв , Групата е учредила договор за поръчителство с дружеството майка, с краен срок на погасяване 31.12.2024 г.

Във връзка с договор за концесия на яхтено пристанище Балчик, дъщерното дружество е предоставило банкова гаранция на Община Балчик на стойност 50 хил. лв., със срок на валидност до 31.12.2023 година.

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

### Съдебни спорове

Към 30.06.2023 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на Групата, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци.

## 28. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 11.07.2023 г. дружеството - майка Св. Св. Константин и Елена холдинг АД издаде емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации с ISIN код BG2100019236, общ размер на главницата 9 000 000 /девет милиона/ лева и падеж 11.07.2031 г.

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