ТИОНА ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Февруари 2020, гр. Варна
Настоящият отчет съдържа 33 страници

Съдържание **Страница**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 6

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 7-33

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА 8
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ 22
4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 23
5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 24
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 24
7. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 24
8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 25
9. ДРУГИ ДОХОДИ 25
10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 25
11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 26
12. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ 26
13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ 26
14. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА 26
15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 27
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 29
17. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ 32
18. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ 33
19. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД 33

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ТИОНА ЕООД
към 31 декември 2019 година

	Приложения	**31 декември 2019 BGN'000**	**31 декември 2018 BGN'000**
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	*3*	2 628	2 631
Активи по отсрочени данъци	*14*	51	48
Общо нетекущи активи		**2 679**	**2 679**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	*4*	1	9
Парични средства и еквиваленти	*5*	1	1
Общо текущи активи		2	**10**
ОБЩО АКТИВИ		**2 681**	**2 689**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		5	5
Натрупани загуби		(1 306)	(1 275)
Общо собствен капитал	*6*	**(1 301)**	**(1 270)**
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Задължения към свързани предприятия	*7*	3 980	3 956
Търговски и други задължения	*8*	2	3
Общо текущи пасиви		**3 982**	**3 959**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**2 681**	**2 689**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата:28.02.2020 година
Съставител: (Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ЕООД ВАРНА

Ръководител: (Десислава Русева Кижева)

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Явор Пенков

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ТИОНА ЕООД
за 2019 година

	Приложения	**2019 BGN'000**	**2018 BGN'000**
ПРИХОДИ			
Други доходи	*9*	46	38
Приходи общо		**46**	**38**
РАЗХОДИ			
Разходи за външни услуги	*10*	(5)	(6)
Разходи за амортизации	*3*	(3)	(7)
Разходи за персонала	*11*	(5)	(2)
Други оперативни разходи	*12*	(3)	(4)
Оперативни разходи общо		**(16)**	**(19)**
Финансови разходи	*13*	**(64)**	**(64)**
Загуба преди облагане с данъци		**(34)**	**(45)**
Разход за данъци	*14*	**3**	**(9)**
Нетна печалба / загуба за периода		**(31)**	**(54)**
Общ всеобхватен доход за годината		**(31)**	**(54)**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата:28.02.2020 година
Съставител: (Росен Христов Бонев)
Ръководител: (Десислава Русева Кижева)

"ТИОНА" ВАРНА ЕООД

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Явор Пенков

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ТИОНА ЕООД
за 2019 година

	Приложения	**Основен капитал** **BGN'000**	**Натрупана загуба** **BGN'000**	**Общо собствен капитал** **BGN'000**
Салдо към 01 януари 2018 година		**5**	**(1 221)**	**(1 216)**
Общ всеобхватен доход за годината			**(54)**	**(54)**
Салдо към 31 декември 2018 година		**5**	**(1 275)**	**(1 270)**
Общ всеобхватен доход за годината			**(31)**	**(31)**
Салдо към 31 декември 2019 година	*6*	**5**	**(1 306)**	**(1 301)**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата:28.02.2020 година
Съставител: (Росен Христов Бонев) *Ръководител: (Десислава Русева Кижева)*

ТИОНА ВАРНА ЕООД

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Явор Пенков

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ТИОНА ЕООД
за 2019 година

	Приложения	**2019 BGN'000**	**2018 BGN'000**
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		8	
Плащания на доставчици		(4)	(7)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(5)	(2)
Платени/възстановени данъци върху печалбата			(1)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(4)	(1)
Нетен паричен поток от оперативната дейност		**(5)**	**(11)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения			2
Нетен паричен поток използван в инвестиционната дейност			**2**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от получени заеми		5	9
Нетен паричен поток от финансови операции		**5**	**9**
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		**-**	**-**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**1**	**1**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	*5*	**1**	**1**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2020 година

Съставител: (Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ВАРНА ЕООД

Ръководител: (Десислава Русева Кижева)

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Явор Пенков

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ТИОНА ЕООД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер 28, том 324, стр. 124 по описа на Варненски Окръжен Съд по фирмено дело № 543/2004 година, , вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 103859044, със седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2019 година включва:

Отдаване на под наем на терен за временни складови площи и паркинг, като стратегическа цел за бъдещото развитие на дружеството е строителство на хотелски комплекс.

1.2. Собственост и управление

ТИОНА ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно Търговския закон. Едноличен собственик на капитала и предприятие - майка е **СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД.**

Дружеството се представлява и управлява от Десислава Русева Кижева - управител.

Настоящият финансов отчет е одобрен от собственика за издаване на 16.03.2020 година.

Дружеството е част от икономическа група и неговото предприятие майка е **СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД – публично дружество**, което е с двустепенна система на управление в следния състав:

Надзорен съвет:

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

Управителен съвет:

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

Крайно предприятие майка е **ХОЛДИНГ ВАРНА АД – публично дружество**, което е с двустепенна система на управление в следния състав:

Надзорен съвет:

Мартин Нейчев Стоянов
Веселин Райчев Моров
Калин Георгиев Желев

Управителен съвет:

Ивелина Кънчева Шабан	председател и изпълнителен директор
Милчо Петков Близнаков	член и изпълнителен директор
Златимир Бориславов Жечев	член

1.3. Структура на дружеството

През 2019 година в Дружеството няма назначен персонал по трудови правоотношения.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

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

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

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет на ТИОНА ЕООД

Финансовият отчет на **ТИОНА ЕООД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС" по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти" (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

а) Нови и изменени стандарти

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

- *МСФО 16 Лизинг(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт

[1] Източник: НСИ, БНБ.
* Данните за 2019 са до 30.09.2019

свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобието на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

- КРМСФО 23 *Несигурност при данъчното третиране на дохода*(в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третирания поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третирания от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

(б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- *Годишни подобрения, цикъл 2015-2017* г.- изменения на МСФО 3 *Бизнес комбинации* и МСФО 11 *Съвместни предприятия* – дава се разяснение за бизнес комбинация, постигната на етапи и оценка на предишни дялови участия; изменение на МСС 12 *Данъци върху дохода* – разяснява ефекта на дивидентите върху данъка върху дохода съгласно определението в МСФО 9 ; изменение на МСС 23 *Разходи по заеми* – внася допълнителни разяснения по отношение на разходи по заеми, допустими за капитализация.
- *Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица* – разяснява признаването и оценяването на разходите за минал трудов стаж или печалбата/загубата за уреждане при изменение, свиване или уреждане на планове с дефинирани доходи.
- *Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия* – разяснява третиране на дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия".

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

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

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

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

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

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

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Дружеството отчита за последните два отчетни периоди отрицателен финансов нетен резултат 54 хил.лв. за 2018 година и 31 хил.лв. за 2019 година. Към 31 декември 2019 година нетните активи на дружеството са отрицателна величина в размер на 1 301 хил.лв., натрупаната нетна загуба 1 306 хил.лв. и текущите му задължения превишават неговите текущи активи с 3 980 хил.лв. Тези обстоятелства сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Дружеството е в процес на изграждане на хотелски комплекс и независимо от временния застой в строителството, ръководството и предприятието майка нямат намерение да ограничават инвестиционните дейности на дружеството, нито да прекратяват дейността му и то получава пълната подкрепа, включително и чрез оказано финансово съдействие от собственика. Извършено е предоговаряне на задълженията по заеми и покупки като е удължен срока за погасяването им с една година. Ръководството е убедено, че е налице оживление на туристическия пазар, което благоприятства реализацията на инвестиционните му дейности. Доколкото значимата част на задълженията са към предприятието майка, за които се прилага подход на разсрочване, както и гъвкави подходи на рефинансиране на оперативните задължения на дружеството към трети лица, въпреки наличието на ликвиден риск, ръководството е убедено, че са налице алтернативни източници за допълнително финансиране на дейността и че дружеството ще продължи да бъде действащо в обозримото бъдеще.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. Когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата, или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети, то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

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

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

Към 31.12.2019 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед за обезценка ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка (Приложение 3).

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

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

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, 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 съответния актив 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.

	2019 г.	**2018 г.**
Сгради	50 години	50 години
Съоръжения	25 години	25 години

Значими дълготрайни материални активи на дружеството са в процес на изграждане. Техният полезен живот ще бъде определен след изграждането им и привеждането им в състояние годно за експлоатация и употреба.

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. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материалните запаси 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.

2.6.3. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.6.4. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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

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

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

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми

пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

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

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

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

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

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

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

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

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

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

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

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

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

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

Обезценка

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

Модифицирани финансови активи

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

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

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

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

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

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

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

Коректив за загуби

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

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други

задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденти, загуби и печалби

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

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

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

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

2.6.5. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

2.6.6. Лизинг

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

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

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

опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Лизингополучател

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Лизингодател

Финансов лизинг

Първоначално признаване и оценяване

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

Последващо отчитане

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

Оперативен лизинг

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

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

2.6.7. Обезценка

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

2.6.8. Провизии

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

2.6.9. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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

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

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

Наемни приходи

Дружеството извършва основно услуги по отдаване под наем на терен за временни складови площи. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение, приходите от продажба на услуги се признават по метода „в течение на времето" тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

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

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

Плащания по договори с клиенти

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

Оповестяване

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

Финансови приходи

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

2.6.10. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.6.11. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство, предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2019 година (2018 г. – 10%). За 2020 година данъчната ставка е непроменена.

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

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

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

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

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

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

2.6.12. Собствен капитал

ТИОНА ЕООД, като дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството, с оглед удовлетворяване на техните вземания.

Търговският закон не предвижда задължение за дружеството да формира фонд „Резервен", но ако дружественият договор предвижда такава възможност, могат да бъдат създадени определени резервни фондове, като размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определя от Общото събрание.

3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2018 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	**476**	**93**	**222**	**1 883**	**2 674**
Постъпили през периода			38	186	**224**
Излезли през периода		(51)	(194)		**(245)**
Салдо към 31 декември	**476**	**42**	**66**	**2 069**	**2 653**
Амортизация					
Салдо към 1 януари		**10**	**47**		**57**
Начислена за годината		1	6		**7**
Отписана през периода		(6)	(36)		**(42)**
Салдо към 31 декември		**5**	**17**		**22**
Преносна стойност					
на 1 януари	**476**	**83**	**175**	**1 883**	**2 617**
на 31 декември	**476**	**37**	**49**	**2 069**	**2 631**
2019 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	**476**	**42**	**66**	**2 069**	**2 653**
Постъпили през периода					
Салдо към 31 декември	**476**	**42**	**66**	**2 069**	**2 653**
Амортизация					
Салдо към 1 януари		**5**	**17**		**22**
Начислена за годината		1	2		**3**
Салдо към 31 декември		**6**	**19**		**25**
Преносна стойност					
на 1 януари	**476**	**37**	**49**	**2 069**	**2 631**
на 31 декември	**476**	**36**	**47**	**2 069**	**2 628**

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:	**31 декември 2019 BGN'000**	**31 декември 2018 BGN'000**
Хотел в к. к. Св. Св. Константин и Елена	2 069	2 069
Общо	**2 069**	**2 069**

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2019 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Сгради	36	37
Машини и оборудване	47	49

Към 31 декември 2019 година има учредени ипотеки върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Земи	476	476

Оперативен лизинг

Договорите за оперативен лизинг, по който дружеството е лизингодател, са краткосрочни до 1 година. На база историческия опит, за целите на изчисление на бъдещите минимални лизингови постъпления, тези договори се приемат, че ще бъдат действащи в следващия едногодишен период.

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минималните лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	46	46
От 1 до 5 години	-	-
Стойност на минималните лизингови плащания	**46**	**46**

ИМС, предмет на оперативен лизинг

	Земи BGN'000	Общо BGN'000
Балансова стойност към 31 декември 2019	**476**	**476**

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Надвнесен корпоративен данък	1	1
Данък добавена стойност за възстановяване		8
Общо	**1**	**9**

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства	1	1
Общо	**1**	**1**

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен капитал	5	5
Натрупани печалби/загуби	(1 306)	(1 275)
Общо собствен капитал	**(1 301)**	**(1 270)**

Основен капитал

Регистрираният дружествен капитал на Тиона ЕООД е 5 (пет) хил.лв. разпределен в 50 (петдесет) дяла по 100 (сто) лева всеки от тях. Дяловете се притежават еднолично от Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД.

Натрупани печалби/ загуби

Натрупаните печалби/загуби в размер на 1 306 хил.лв включват непокрита загуба от предходни отчетни периоди в размер на 1 347 хил.лв, неразпределена печалба в размер на 72 хил.лв. и загуба от текущия отчетен период 31 хил.лв.

7. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения по получени заеми	3 477	3 409
Задължения по доставки	503	547
Общо	**3 980**	**3 956**

Задължения по заеми:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Предприятие майка	3 176	3 117
Крайно предприятие майка	301	292
Общо	**3 477**	**3 409**

Задълженията по получени заеми са в лева. Заемите са предоставени с фиксирана лихва до 4 % и срок на погасяване 2020 година.

Задължения по доставки:	**31 декември 2019 BGN'000**	**31 декември 2018 BGN'000**
Предприятие майка	12	56
Дъщерно предприятие на крайното предприятие майка	491	491
Общо	**503**	**547**

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2018	**Парични промени**		**Промени с непаричен характер**	**Салдо на 31.12.2019**
		постъпления	**плащания**	**лихви**	
Краткосрочни заеми	3 409	4		64	3 477
Общо пасиви от финансова дейност	**3 409**	**4**		**64**	**3 477**

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	**31 декември 2018 BGN'000**
Задължения по доставки	2	2
Местни данъци и такси		1
Общо	**2**	**3**

9. ДРУГИ ДОХОДИ

	2019 BGN'000	**2018 BGN'000**
Приходи от наем на терен	46	54
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения		188
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения		204
Печалба/загуба от продажба на имоти, машини и съоръжения		**(16)**
Общо	**46**	**38**

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 BGN'000	**2018 BGN'000**
Счетоводно и административно обслужване	5	6
Общо	**5**	**6**

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за възнаграждения на управленския персонал	3	1
Осигуровки върху заплати и възнаграждения	2	1
Общо	**5**	**2**

12. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Местни данъци и такси	3	4
Общо	**3**	**4**

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	64	64
Общо	**64**	**64**

14. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ -ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

Отчет за доходите	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация		
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики		9
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите		**9**

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	**2019 BGN'000**	**2018 BGN'000**
Счетоводна печалба/загуба за годината	(34)	(45)
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2018 г.: 10%)	(3)	(5)
Ефект от неизползвани отсрочени данъци		14
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите на база ефективна данъчна ставка	**(3)**	**9**

Отсрочени данъчни активи

Активи по отсрочени данъци	**временна разлика 31.12.2019 BGN'000**	**данък 31.12.2019 BGN'000**	**временна разлика 31.12.2018 BGN'000**	**данък 31.12.2018 BGN'000**
Непризнати лихви	(472)	47	(430)	43
Имоти, машини, оборудване	(25)	2	(22)	2
Загуба за пренасяне	(19)	2	(30)	3
Общо	**(516)**	**51**	**(482)**	**48**

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството:

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	предприятие майка
Астера I ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Азалия I ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Аква Ерия ООД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Българиън Голф Съсайъти ЕООД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Карачи ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Консорциум Марина-Балчик АД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Шабла Голф-Ваклино АД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Сий Фортрес ЕАД	дъщерно предприятие на предприятие майка
Сий Санд ЕООД	дъщерно предприятие на предприятието майка – от 30.10.2019 г.
Ароганс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Астера Първа Банско ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Атлас I ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Баланс елит ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Боец.БГ ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Бранд Ню Айдиъс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Риълтис ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Телеком ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варнакопи ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Висш Университет по застраховане и финанси	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ГИС Варна АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Джинджърс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор БГ АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор Имоти Нет ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор Пулс ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор ТВ ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ИП Реал Финанс АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Камчия АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
М САТ Кейбъл ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка

М ФУД Варна ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Медийна група Черно море ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Пампорово Пропърти ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Проджект Кампани 1 АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Рубикон Проджект АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Черно море Прес ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
МИ-2 ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка – от 27.11.2019 г.
Бранд Продакшънс ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Боровете I ЕАД	дъщерно предприятие до 29.03.2019 г. и след тази дата асоциирано предприятие на предприятието майка
Юнити марк ЕООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
ЕТ Илко Запрянов - ТОП ЗЕТ	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
Микроспектър ООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол

Други свързани лица

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Договорен фонд "Куест Вижън"	други свързани лица на крайното предприятие майка
Договорен фонд "Прайм Асетс"	други свързани лица на крайното предприятие майка

Осъществените сделки са следните:

Получени заеми	**2019 BGN '000**	**2018 BGN '000**
Предприятие майка	4	9
Разходи за лихви	64	54
Общо	**68**	**63**

Доставки от свързани лица	**2019 BGN '000**	**2018 BGN '000**
Предприятие майка	4	50
Общо	**4**	**50**

Видове доставки	**2019 BGN '000**	**2018 BGN '000**
Услуги	4	4
Дълготрайни материални активи		46
Общо	**4**	**50**

Продажби на свързани лица	**2019 BGN '000**	**2018 BGN '000**
Предприятие майка	41	
Общо	**41**	

Видове продажби на свързани лица	**2019 BGN '000**	**2018 BGN '000**
Услуги	41	
Общо	**41**	

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През текущия са начислявани възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството в размер на 3 хил.лв. (2018 г . – 1 хил.лв.).

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения 7.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

31 декември 2019	**в USD BGN'000**	**в EUR BGN'000**	**в български лева BGN'000**	**Общо BGN'000**
Финансови активи				
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност			1	**1**
			1	**1**
Финансови пасиви				
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност			3 982	**3 982**
			3 982	**3 982**

31 декември 2018	**в USD BGN'000**	**в EUR BGN'000**	**в български лева BGN'000**	**Общо BGN'000**
Финансови активи				
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност			1	**1**
			1	**1**
Финансови пасиви				
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност			3 958	**3 958**
			3 958	**3 958**

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск.

Кредитен риск

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

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Въпреки, че се наблюдава концентрация на ликвидния риск, ръководството счита, че чрез подкрепата на компанията – майка негативните тенденции ще бъдат преодоляни чрез предоговаряне на условията по заемите и прилагане на подход на рефинансиране. В тази връзка то провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Матуритетен анализ

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

31 декември 2019	**До 1 месец BGN'000**	**От 1 до 3 месеца BGN'000**	**От 3 месеца до 1 година BGN'000**	**От 1 година до 5 години BGN'000**	**Общо BGN'000**
Финансови активи					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1				1
	1				**1**
Финансови пасиви					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	13	5	4 028		4 046
	13	**5**	**4 028**		**4 046**

31 декември 2018	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца до 1 година BGN'000	От 1 година до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1				1
	1				**1**
Финансови пасиви					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	2		4 019		4 021
	2		**4 019**		**4 021**

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвоносните активи на дружеството представляват основно парични средства. Същевременно дружеството има съществени лихвени пасиви, договорени при фиксиран лихвен процент. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третирани като финансови активи с променлив лихвен процент. Дружеството счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени пасиви са договорени основно при фиксиран лихвен процент.

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

31 декември 2019	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи			1	**1**
Финансови пасиви	3 477		505	**3 982**
	(3 477)		**(504)**	**(3 981)**

31 декември 2018	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи			1	**1**
Финансови пасиви	3 409		549	**3 958**
	(3 409)		**(548)**	**(3 957)**

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа нормативно изискваните стойности на капитал. Ръководството преценява обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството е под размера на вписания капитал. Предприети са мерки по предоговаряне на задълженията, като се счита, че след изграждане на обектите, чрез които дружеството ще извършва дейността си и пускането им в експлоатация натрупаните загуби ще бъдат компенсирани.

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

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Общо дългов капитал, в т.ч.:	**3 982**	**3 958**
заеми от банки и трети лица	3 477	3 409
търговски задължения към трети лица	505	549
парични средства и парични еквиваленти	1	1
Нетен дългов капитал	**3 981**	**3 957**
Общо собствен капитал	**(1 301)**	**(1 270)**
Общо капитал	**2 680**	**2 687**
Съотношение на задлъжнялост	**149%**	**147%**

17. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;

Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.

Трето ниво: Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

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

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

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

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

18. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков заем предоставен на дъщерно предприятие на предприятието майка, дружеството е предоставило договорна ипотека върху земя съгласно Приложение 3.

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

На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху отделните икономически субекти нарастват с всеки изминал ден, заради спиране на отделни дейности и намаляване обема на други. Ефектите от пандемията в световен мащаб, включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към тежка глобална рецесия, която би навредила на националната икономика.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията върху дейността на дружеството и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството като преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии. Ръководството на дружеството счита, че независимо от очакваната рецесия дружеството ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си.