ТИОНА ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Март 2023, гр. Варна

Съдържание **Страница**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-27
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	28-31
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ТИОНА ЕООД
към 31 декември 2022 година

	Приложения №	**31 декември 2022**	**31 декември 2021**
		ХИЛ. ЛВ.	**ХИЛ. ЛВ.**
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	2 612	2 611
Активи по отсрочени данъци	10	56	56
Общо нетекущи активи		**2 668**	**2 667**
Текущи активи			
Вземания във връзка с данъци върху дохода		1	1
Парични средства	4	10	6
Общо текущи активи		**11**	**7**
ОБЩО АКТИВИ		**2 679**	**2 674**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	*5*	4 026	4 026
Натрупана загуба		(1 354)	(1 362)
Общо собствен капитал		**2 672**	**2 664**
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Задължения към свързани предприятия	*11.2*	3	1
Търговски и други задължения	6	4	9
Общо текущи пасиви		**7**	**10**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**2 679**	**2 674**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2023 година
Съставител: .....
(Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ВАРНА ЕООД

Управител: .....
(Петранка Георгиева Добрева)

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на ТИОНА ЕООД
за 2022 година

	Приложения №	**2022**	**2021**
		ХИЛ. ЛВ.	**ХИЛ. ЛВ.**
ПРИХОДИ			
Други доходи	7	28	34
Приходи общо		**28**	**34**
РАЗХОДИ			
Разходи за външни услуги	8	(9)	(8)
Разходи за амортизации	3	(3)	(3)
Разходи за персонала	*11.1*	(5)	(5)
Други оперативни разходи	9	(3)	(3)
Оперативни разходи общо		**(20)**	**(19)**
Печалба преди облагане с данъци		**8**	**15**
Нетна печалба за годината		**8**	**15**
Общ всеобхватен доход за годината		**8**	**15**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2023 година
Съставител: ……
(Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ЕООД ВАРНА

Управител: .....
(Петранка Георгиева Добрева)

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО ГРАНТ ТОРНТОН ООД София Рег. № 032

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ТИОНА ЕООД
за 2022 година

	Приложения №	**Основен капитал** ХИЛ. ЛВ.	**Резерви** ХИЛ. ЛВ.	**Натрупана загуба** ХИЛ. ЛВ.	**Общо собствен капитал** ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2021 година		**5**	**3 230**	**(1 377)**	**1 858**
Печалба за годината		-	-	15	**15**
Общ всеобхватен доход за годината		**-**	**-**	**15**	**15**
Емисия на дялове		791			**791**
Увеличение на капитала за сметка на резервите		3 230	(3 230)	-	-
Общо сделки със собственици		**4 021**	**(3 230)**	**-**	**791**
Салдо към 31 декември 2021 година		**4 026**	**-**	**(1 362)**	**2 664**
Печалба за годината		-	-	8	**8**
Общ всеобхватен доход за годината		**-**	**-**	**8**	**8**
Салдо към 31 декември 2022 година		**4 026**	**-**	**(1 354)**	**2 672**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2023 година
Съставител: ……
(Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ВАРНА ЕООД

Управител: .....
(Петранка Георгиева Добрева)

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ТИОНА ЕООД
за 2022 година

	Приложения №	**2022 ХИЛ. ЛВ.**	**2021 ХИЛ. ЛВ.**
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		28	59
Плащания на доставчици		(9)	(20)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(5)	(5)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(5)	(14)
Нетен паричен поток от оперативната дейност		**9**	**20**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания по придобиване на имоти, машини и съоръжения		(5)	(489)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(5)**	**(489)**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емисия на дялове	5	-	791
Платени лихви по заеми	12	-	(317)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**-**	**474**
Нетно изменение на парични средства и еквиваленти		**4**	**5**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**6**	**1**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември		**10**	**6**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 15.03.2023 година
Съставител: ……
(Росен Христов Бонев)

"ТИОНА" ЕООД ВАРНА

Управител: .....
(Петранка Георгиева Добрева)

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София ЕГН № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2022 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

Основният предмет на дейност на Дружеството е селски туризъм; хотелиерство и ресторантьорство; балнеологична и рехабилитационна дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти; като всички дейности от предмета на дейност на Дружеството, които са с особен лицензионен или регистрационен режим, ще бъдат упражнявани след издаване на надлежни разрешителни.

Предметът на дейност на Дружеството през 2022 година включва отдаване под наем на терен за 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 – публично дружество**. Дружеството е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е **ХОЛДИНГ ВАРНА АД - публично дружество,** чиито акции на собствения капитал се котират на Българска Фондова Борса – София АД.

Дружеството се представлява и управлява от Петранка Георгиева Добрева - управител.

1.3. Структура на дружеството

През 2022 г. в Дружеството няма назначен персонал по трудови правоотношения.

1.4. Дейност на Дружеството през 2022 г.

През 2022 г., както и 2021 г. Дружеството отчита приходи от отдаване под наем на терен за паркинг, като стратегическа цел за бъдещото развитие на дружеството е строителство на хотелски комплекс върху този терен. Като част от икономическа група Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, проекта в Тиона ЕООД има значимо стратегическо значение за цялостната нова и модерна визия за изграждане и функциониране на курортния комплекс, като предприемането на дейности по изграждане на инвестиционния проект зависи изцяло от времевия график и ресурс на Групата.

Остатъчно въздействие на Covid-19

През 2022 г. настъпи затихване на пандемията COVID-19, отпаднаха ограниченията, но започнаха да се отчитат остатъчните ефекти. Те са основно свързани със забавения икономически растеж , увеличаваща се инфлация и ценови натиск върху енергийните ресурси. Тези ефекти постепенно се застъпиха с възникналия военен конфликт в Украйна.

Конфликтът между Русия и Украйна

Конфликтът между Русия и Украйна оказа значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху всички сектори включително и върху дейността на Дружеството, което оперира в тази среда. То е свързано с бизнес модела, веригата за доставки, правните и договорните въпроси и оборотния капитал.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на м. декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%. Към 31 декември 2022 г. Дружеството няма задължения по заеми и към момента разчита на финансова помощ от едноличния акционер.

Въпреки остатъчното въздействие от Covid-19, хуманитарната криза в Украйна и високите нива на инфлация, Ръководството на Дружеството счита, че наред с възобновяването на туристическия бизнес като цяло и стабилизиране на дейността на отделните дружества в групата, ще може да реализира своите инвестиционни намерения за изграждане на хотелски комплекс.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет на ТИОНА ЕООД

Финансовият отчет на Дружеството е съставен 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.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

а) Нови и изменени стандарти в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. 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.

Към 31 декември 2022 г. нетните активи на дружеството са в размер на 2 672 хил. лв. (2021 г.: 2 664 хил. лв.), Въпреки натрупаната нетна загуба в размер на 1 354 хил. лв. (2021 г.: 1 362 хил. лв.), Дружеството отчита печалба след данъци в размер на 8 хил. лв. (2021 г.: 15 хил. лв.), нетният паричен поток от оперативна дейност е положителна величина в размер на 9 хил. лв. (2021 г.: 20 хил. лв.), а превишението на текущите активи над текущите пасиви е положителна величина в размер на 4 хил. лв. През 2022 г. Дружеството отчетените приходи от наем са нараснали с 47 %.

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 в случай на необходимост.

Ръководството счита финансовото състояние на дружеството като стабилно, в резултат на предприетите мерки през годината за оптимизация на приходите, разходите и паричните потоци и финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

2.3. Сравнителни данни

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

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отче или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2022 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

2.4. Отчетна валута

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), включително сравнителната информация за 2021 г., освен ако не е посочено друго.

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

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

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

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

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 съоръженията е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на

парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Към 31.12.2022 г., ръководството е направило преглед за обезценка на активите на база налична информация за алтернативни проекти след тяхната реализация. В резултат на този преглед за обезценка ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив, особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството не отчита отсрочен данък за отчетени данъчни загуби, поради несигурността, същите да бъдат приспаднати в обозримо бъдеще.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира.

	2022 г.	2021 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. 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.

2.6.3. 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).

Финансовите активи се признават на 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, парични средства, 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, който е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

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

б) Фаза 2 - Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

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

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на 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 коригиращата 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, 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.

2.6.4. Парични средства

Паричните средства се състоят от парични наличности в каса и парични наличности в банкови сметки.

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.

Дружеството е лизингодател и предоставя услуга - наем на паркинг под формата на 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. 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.

2.6.7. Провизии

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

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността,

свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

2.6.8. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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

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

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

Приходи извън обхвата на МСФО 15

Наемни приходи

Дружеството извършва основно услуги по отдаване под наем на терен. Наемният доход от договори за оперативен лизинг се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен в случаите, в които ръководството на Дружеството прецени, че друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Финансови приходи

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

2.6.9. 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.

2.6.10. 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 2022 година (2021 г.: 10%). За 2021 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.

2.6.11. 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.

Натрупани загуби

Натрупаните загуби в размер на 1 354 хил. лв. включват непокрита загуба от предходни отчетни периоди в размер на 1 449 хил. лв, неразпределена печалба в размер на 87 хил. лв. и печалба от текущия отчетен период 8 хил. лв.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя ХИЛ. ЛВ.	Сгради ХИЛ. ЛВ.	Машини и съоръжения ХИЛ. ЛВ.	В процес на придобиване ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
2021 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	476	42	66	2 069	2 653
Излезли през периода	-	-	-	(10)	**(10)**
Салдо към 31 декември	**476**	**42**	**66**	**2 059**	**2 643**
Амортизация					
Салдо към 1 януари	-	**7**	22	-	**29**
Начислена за годината	-	1	2	-	**3**
Салдо към 31 декември	-	**8**	**24**	-	**32**
Преносна стойност					
на 1 януари	**476**	**35**	**44**	**2 069**	**2 624**
на 31 декември	**476**	**34**	**42**	**2 059**	**2 611**
2022 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	476	42	66	2 059	2 643
Постъпили през периода	-	-	-	4	**4**
Салдо към 31 декември	**476**	**42**	**66**	**2 063**	**2 647**
Амортизация					
Салдо към 1 януари	-	**8**	**24**	-	**32**
Начислена за годината	-	1	2	-	**3**
Салдо към 31 декември	-	**9**	**26**	-	**35**
Преносна стойност					
на 1 януари	**476**	**34**	**42**	**2 059**	**2 611**
на 31 декември	**476**	**33**	**40**	**2 063**	**2 612**

Активите в процес на изграждане в размер на 2 063 хил. лв. представляват натрупани разходи по изграждане на хотелски комплекс „Алба". В края на 2022 г. и началото на 2023 г. са предприет активни действия във връзка с реализацията на инвестиционния проект хотелски комплекс „Алба".

Дружеството има договорно задължение във връзка с изграждането на хотелския комплекс на стойност 620 хил. лв., което следва да се реализира през 2023 г.

Преглед за обезценка

Ръководството не е установило индикации за обезценка на наличните активи към 31 декември 2022 г. През текущия период и представения съпоставим период не е начислен разход за обезценка на имоти, машини и съоръжения.

Други данни

Към 31 декември 2022 година има учредена ипотека върху земя с учредено право на строеж върху нея с преносна стойност както следва:

	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ.
Земи	476	476

Лизинг

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е страна по договори за отдаване на площи под условията на оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2022 г., възлизащи на 28 хил. лв. (2021 г.: 19 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други доходи". Те включват дължимите лизингови постъпления, които са фиксирани и не зависят от индекс или променливи проценти. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

В началото на 2023 г. Дружеството сключва Договор за отдаване под наем на незастроените в момента площи на свързано лице. Договорът е едногодишен, без значителни санкции при неговото прекратяване. Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови постъпления, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ.
Минимални лизингови постъпления по периоди:		
До 1 година	34	18
Стойност на минималните лизингови постъпления	**34**	**18**

4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	10	6
Пари и парични еквиваленти	**10**	**6**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

5. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният дружествен капитал на Тиона ЕООД е 4 026 хил. лв. разпределен в 40 260 платени дяла по 100 (сто) лева всеки от тях. Дяловете се притежават еднолично от Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

Съгласно решение на управителния съвет на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД от 4 декември 2020 г. капиталът на Дружеството се увеличава с 32 300 броя дяла при номинал 100 лв./дял чрез непарична вноска – трансформиране на дълг в собственост, в общ размер на 3 230 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. обстоятелството не е вписано в Търговски регистър, поради което е формиран резерв за увеличение на капитала. На 8 януари 2021 г. по партидата на дружество в Търговския регистър, при Агенция по вписванията е вписано увеличението на капитала на Тиона ЕООД, поради което резервът е напълно усвоен през предходната година.

На 25 октомври 2021 г. по партидата на дружество в Търговския регистър, при Агенция по вписванията е вписано ново увеличение на капитала на Тиона ЕООД с направена парична вноска от 791 хил. лв.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ.
Задължения по доставки	3	3
Общо финансови задължения	**3**	**3**
Пасиви по договор	-	5
Данъчни задължения	1	1
Общо нефинансови задължения	**1**	**6**
Общо търговски и други	**4**	**9**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Признатите пасиви по договор към 31 декември 2021 г. се отнасят за отдавани под наем площи под наем. През 2022 г. приходите за бъдещи периоди в размер на 5 хил. лв. са отчетени в печалбата или загубата.

7. ДРУГИ ДОХОДИ

	2022 ХИЛ. ЛВ.	2021 ХИЛ. ЛВ.
Извън обхвата на МСФО 15		
Приходи от наем на терен	28	19
Приходи от продажба на активи	-	25
Балансова стойност на продадени активи	-	(10)
Печалба от продажба на активи	**-**	**15**
Общо	**28**	**34**

Всички приходи на дружеството са извън обхвата на МСФО 15 и се признават по силата на други стандарти.

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2022 ХИЛ. ЛВ.	2021 ХИЛ. ЛВ.
Счетоводно и административно обслужване	5	5
Одит	3	3
Други разходи	1	-
Общо	**9**	**8**

9. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2022 ХИЛ. ЛВ.	2021 ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	3	3
Общо	**3**	**3**

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

Основните компоненти на прихода от данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2022 ХИЛ. ЛВ.	2021 ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба за годината	8	15
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2021 г.: 10%)	(1)	(2)
Данъчен ефект от:		
Корекции за признаване на непризнати разходи	1	1
Приспадане на данъчна загуба	-	1
	-	-
Общ разход за данъци върху дохода, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	-	-

Отсрочени данъчни активи

Активи по отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2022 ХИЛ. ЛВ.	данък 31.12.2022 ХИЛ. ЛВ.	Изменение на данъка през печала и загуба 2022 BGN'000	временна разлика 31.12.2021 ХИЛ. ЛВ.	данък 31.12.2021 ХИЛ. ЛВ.
Непризнати лихви	(519)	52	(1)	(525)	53
Имоти, машини, оборудване	(36)	4	1	(32)	3
Общо	-	**56**	-	-	**56**

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има натрупани данъчни загуби в размер на 13 хил. лв., с краен срок за усвояване в периода 2023-2025 г., за които не е признат отсрочен данъчен актив.

11. СДЕЛКИ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА
11.1 СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия на собствениците, ключов управленски персонал.

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

Следните предприятия са свързани лица за дружеството.

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Акционери	
Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	едноличен собственик на капитала

Свързани лица под общ контрол
в т.ч.: дъщерно предприятие на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД
Астера I ЕАД
Азалия I ЕАД
Аква ерия ООД
Карачи ЕАД
Консорциум Марина-Балчик АД
Сий Фортрес ЕАД

Сий Санд ЕООД (до 15.02.2023 г.)
Българиън Голф съсайъти ЕООД
Шабла голф-Ваклино АД

в т.ч.: асоциирано предприятие на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД
Боровете I АД

в т.ч.: дъщерно предприятие на Холдинг Варна АД
Ароганс ЕООД
Астера Първа Банско ЕАД
Атлас I ЕАД
Баланс елит ЕООД
Боец.БГ ЕООД
Бранд Ню Айдиъс ЕООД
Варна Риълтис ЕАД
Варна Телеком ЕООД
Висше училище по застраховане и финанси АД
ГИС Варна ЕАД
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 ФУД Варна ЕООД
Проджект естейтс ЕООД /преименувано от Варнакопи ЕООД/
Проджект къмпани 1 АД
Рубикон проджект АД
ТПО Варна ЦППБО ЕООД
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД
МИ-2 ЕООД

в т.ч.: асоциирано предприятие на Холдинг Варна АД
Бранд продакшънс ООД
М САТ Преслав ООД
Телеком и С ООД

Осъществените сделки са следните:

	2022 ХИЛ. ЛВ.	**2021 ХИЛ. ЛВ.**
Сделки с едноличния собственик		
Продажба на стоки	-	25
Приходи от наеми	12	2
Покупка на услуги	5	5
Увеличение на капитала	-	791
Сделки с ключов управленски персонал		
Разходи за възнаграждения	3	3
Осигуровки върху заплати и възнаграждения	2	2

11. 2 РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ.
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
Задължение към едноличния собственик		
Търговски задължения	2	1
Задължения към ключов управленски персонал		
Задължение за възнаграждение и осигуровки	1	-
Общо задължения към свързани лица	**3**	**1**

12. РАВНЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ, ВЪЗНИКВАЩИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Краткосрочни заеми	Салдо на 01.01	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12
		Постъпления	Плащания на главница и лихви	Лихви	Безналични сделки	
2021 г.	317	-	317	-	-	-

13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-съществените от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. 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 за потенциално развитие на инвестиционните намерения на Дружеството и формите на поддържане на ликвидност, 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 си 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.

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.

Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводният отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството 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.

Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	*Приложения №*	**31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ**	**31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ**
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	4	10	6
		10	**6**

Финансови пасиви	*Приложения №*	**31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ**	**31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	6	3	3
Задължения към свързани лица	11	2	1
		5	**4**

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.

31 декември 2022	**До 1 месец ХИЛ. ЛВ.**	**От 3 месеца до 1 година ХИЛ. ЛВ.**	**Общо ХИЛ. ЛВ.**
Финансови активи			
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	10	-	**10**
	10	**-**	**10**
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	-	5	5
	-	**5**	**5**

31 декември 2021	**До 1 месец ХИЛ. ЛВ.**	**От 3 месеца до 1 година ХИЛ. ЛВ.**	**Общо ХИЛ. ЛВ.**
Финансови активи			
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	6	-	**6**
	6	**-**	**6**
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	-	4	4
	-	**4**	**4**

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности 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. Ръководството 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:

	31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2021 ХИЛ. ЛВ.
Общо пасиви	7	10
Парични средства и парични еквиваленти	(10)	(6)
Нетен дългов капитал	**(3)**	**4**
Общо собствен капитал	**2 672**	**2 664**
Съотношение на задлъжнялост	**0,11%**	**0,15%**

14. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

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

15. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, освен следното:

С Протокол от 30 януари 2023 г. на Управителния съвет на „Свети Свети Константин и Елена" АД – едноличен собственик на капитала на Тиона ЕООД и Сий санд ЕООД е взето решение да бъде извършено преобразуване чрез вливане на дъщерно дружество Сий Санд ЕООД в дъщерно дружество Тиона ЕООД. При вписване на преобразуването Тиона ЕООД става универсален правоприемник на Сий Санд ЕООД.

16. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от управителя на 15 март 2023 г.