



HOLDING VARNA
www.holdingvarna.com

Междинен консолидиран доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2018 г.

Съдържание

| | Страница |
|---|----------|
| Междинен консолидиран доклад за дейността | - |
| Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние | 1 |
| Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата | 3 |
| Междинен консолидиран отчет за другия всеобхватен доход | 4 |
| Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал | 5 |
| Междинен консолидиран отчет за паричните потоци | 7 |
| Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет | 8 |

Междинен консолидиран доклад за дейността на Холдинг Варна АД към 31 декември 2018 г.

Правен статут

Дружеството-майка е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспекта за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
- управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
- геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
- сделки с недвижими имоти;
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;

Холдинг Варна АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2018 г.

- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2018 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2018 г. са физически и юридически лица. По-голяма част от акциите на предприятието-майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества. Основният акционер, притежаващ 18,28 % от капитала на Групата, е Андезит ООД.

Акциите на Дружеството-майка се търгуват на Сегмент Стандарт на Българска фондова борса-София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от Централен депозитар АД.

Състав на органите на управление

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев Мороз;
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството-майка са:

- Ивелина Кънчева Шабан - изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
- Златимир Бориславов Жечев.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата към 31 декември 2018 г. е загуба в размер на 5 147 хил. лв. Загубата, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, е в размер на 2 359 хил. лв., а за неконтролиращото участие финансовият резултат е загуба в размер на 2 788 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2018 г. е 423 940 хил. лв., докато към 31 декември 2017 г. същите са в размер на 431 022 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2018 г. са 6 248 хил. лв. Текущите активи са в размер на 107 763 хил. лв. като основна част в тях представляват краткосрочни финансови активи и търговски и други вземания.

Текущите пасиви към 31 декември 2018 г. са в размер на 86 876 хил. лв. при 94 071 хил. лв. за предходната година и се състоят предимно от краткосрочни финансови пасиви, търговски и други задължения.

Холдинг Варна АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2018 г.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 188 004 хил. лв., в т.ч. 158 048 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 29 956 хил. лв. за неконтролиращото участие.

Важни събития за периода от 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.

На 19 януари 2018 г. е придобита собствеността на 100 % от капитала на Баланс Елит ЕООД.

На 22 март 2018 г. е учредено дружество „Сий Фортрес“ ЕАД с едноличен собственик на капитала „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД.

На 10 септември 2018 г. е регистрирано дружество с фирма Боец.БГ ООД. 70 % от регистрирания капитал е собственост на Инвестор.БГ АД.

На 25 октомври 2018 г. е публикувано съобщение за публично предлагане на акции с цел увеличаване на капитала на дружеството. Предлагането на акциите от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 955-Е/23.10.2018 г. Дружеството планира средствата от увеличението на капитала да бъдат използвани за три инвестиционни проекта: изграждане на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, както и за реконструкция и модернизация на хотел „Бор“, изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“. За последен ден на подписката е определен 11 февруари 2019 г. Към датата на съставяне на този отчет подписката е приключила успешно. Новоемитираните акции са регистрирани по чл. 30, ал.1, т.3 от Закона за комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран пазар.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. Направени са разходи за мониторинг и поддържане на Противоерозионно укрепване в размер на 47 804,43 лв. Възложено и изпълнено проектиране на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. За осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация. Прогнозната стойност на обекта 2 000 000 лв.

На 27 декември 2018 г. е осъществена продажба на притежаваните дялове от капитала на „Парк билд“ ЕООД. Дружеството излиза от групата на „Холдинг Варна“ АД.

На 27 декември 2018 г. е осъществена покупка на 66% от капитала на „Проджект къмпани 1“ АД от „Висше училище по застраховане и финанси“ АД, част от групата на „Инвестор.БГ“ АД, част от групата на „Холдинг Варна“ АД. В следствие на придобиването част от групата става и „Рубикон проджект“ ЕООД, дъщерно на „Проджект къмпани 1“ АД.

Годишно общо събрание на акционерите

На 29 юни 2018 г. на проведено редовно Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД са взети следните решения:

1. Приет е отчета на Управителния съвет за дейността на Дружеството-майка за 2017 г.;
2. Приети са годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2017 г. и консолидирания финансов отчет за 2017 г.;
3. Приети са докладите на одитния комитет и назначения одитор за извършената проверка на Дружеството-майка за 2017 г.;
4. Печалбата от дейността през 2017 г. на Дружеството-майка да остане като неразпределена печалба.;
5. Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за изпълнение на програмата за корпоративно управление;

6. Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2017 г.;
7. Назначен е за одитор на Дружеството-майка за 2018 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД, със седалище в гр. София, представлявано от Марий Апостолов, ДЕС № 032 по ИДЕС.
8. Приема отчета на одитния комитет за 2017 г.
9. Приема промени в Устава на дружеството. §2 от Устава придобива следното съдържание: „§ 2.(1) Настоящият Устав овластява Управителния съвет да увеличава капитала на дружеството до 45 000 000 /четиридесет и пет милиона/ лева чрез издаване на нови акции, без да е необходимо последващо решение на Общото събрание на акционерите в този смисъл. Увеличаването на капитала може да се извърши еднократно или на части до достигане на посочения размер; (2) В срок до 5 години от регистриране на настоящото изменение на устава в Търговския регистър, Управителния съвет има право да взема решения за издаване на всякакви видове облигации /налични, безналични, обезпечени, необезпечени, сконтони, лихвоносни, конвертируеми и друи/, деноминирани в евро, лева или друга валута, при реда и условията на ТЗ и/или ЗППЦК, в размер на новоиздадените облигации до 45 000 000 /четиридесет и пет милиона/ лева или равностойността им в друга валута. В решението си Управителният съвет определя вида на облигациите, параметрите на облигационния заем и реда и условията за издаване на облигациите; (3) Правомощията по предходните две алинеи могат да бъдат упражнени от Управителния съвет в продължение на 5 /пет/ години от вписване на това изменение на Устава в Търговския регистър“

Извънредно общо събрание на акционерите

На 16 март 2018 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД.

Решение на Управителен съвет

На 24 август 2018 г. е взето решение от Управителен съвет на Холдинг Варна АД за увеличение на капитала на дружеството чрез емисия 1 250 000 бр. обикновени акции

Рискове

Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Групата, като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Групата е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на свързани лица, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Групата кредити на свързани лица да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Групата, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се

анализират подробно главните фактори, които пораждаат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Групата. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Групата, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, телекомуникациите, медиите и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самата Група и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който Групата функционира. Нормално е приходите на Групата да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказваните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които Групата използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно. Успешното увеличение на капитала промени значително структурата на пасивите като намали съществено финансовия риск.

Кредитният риск е свързан с възможността Групата да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Дейността на Групата е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми и депозити е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреще задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Групата се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

Ликвидност

Групата поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Групата използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от увеличението на капитала и получени заеми. Паричните средства са изразходвани за плащания по придобиване на финансови активи.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление

Директор за връзка с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Групата и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Групата. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Групата, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Права на акционерите

Групата прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Групата и на интернет страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга публична информация, се предоставят в определените от закона срокове на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, след което са на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Групата.

Освен задължителните финансови отчети Групата поддържа в интернет страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет страницата на Групата, която спомага за своевременното информиране на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ. Групата се регистрира в новата система на Комисията Е - регистър, а регулираната информация се разпространява чрез X3 NEWS. От 01 март 2019 г. регулираната информация ще бъде разпространявана чрез платформата Infostock.bg

Управителни органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет се отнасят с грижата на добър стопанин като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Групата и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще.

28 февруари 2019 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____
(Ивелина Шабан)

Изпълнителен директор: _____
(Милчо Близнаков)



