

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Дружеството осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Седалището на Дружеството е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к. к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – Сегмент Стандарт.

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Членовете на Надзорния съвет са:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Веселин Райчев Морев;
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:

4. Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор;
5. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
6. Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от девет месеца до 31 декември 2019 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“, ревизиран към 1 януари 2014 г.

3. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, транспортни средства, оборудване и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Машини и съоръже- ния	Транс- портни средства	Оборудва не	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2019 г.	17 139	21 637	85	39	3 918	42 818
Новопридобити активи	-	27	-	13	675	715
Отписани активи	-	-	(52)	-	-	(52)
Преоценка	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019г.	17 139	21 664	33	52	4 593	43 481
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	(4 183)
Отписана амортизация	-	-	52	-	-	52
Амортизация за периода	-	(878)	-	(5)	-	(883)
Салдо към 31 декември 2019г.	-	(4 943)	(33)	(38)	-	(5 014)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	17 139	16 721	-	14	4 593	38 467
	Земя	Съоръ- жения	Транс- портни средства	Оборудва не	Разходи за придобиване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2018 г.	17 139	21 637	85	79	3 904	42 844
Новопридобити активи	-	-	-	2	14	16
Отписани активи	-	-	-	(42)	-	(42)
Салдо към 31 декември 2018 г	17 139	21 637	85	39	3 918	42 818
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(3 192)	(85)	(72)	-	(3 349)
Отписани активи	-	-	-	42	-	42
Амортизация	-	(873)	-	(3)	-	(876)
Салдо към 31 декември 2018 г	-	(4 065)	(85)	(33)	-	(4 183)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17 139	17 572	-	6	3 918	38 635

Към 31 декември 2019 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 4 593 хил. лв. включват:

- 4 236 хил. лв. по извършените разходи за проектиране и строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;
- 357 хил. лв. извършени разходи за проектиране на хотел в к. к. Камчия, с. Близнаци.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството
Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях парични потоци. Голяма част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции, държани до падеж, продължават да се отчитат по амортизирана стойност. Част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, както и някои други финансови активи, сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, тъй като паричните потоци не представляват единствено плащания по главница и лихва.
- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби
Той има ефект върху търговските вземания на Дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15, и търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 31 декември 2019 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 31 декември 2019 г. ‘000 лв.	Приложена обезценка към 31 декември 2018 г. ‘000 лв.
Отчетена обезценка в неразпределената печалба	(9 612)	(11 946)
Отчетени изменения за обезценка в Отчет за печалбата и загубата за периода - нетно	(579)	2 334
Загуба от обезценка	(10 191)	(9 612)

Движението на обезценка в Отчета за печалбата и загубата може да се представи както следва:

	Финансови активи ‘000 лв.	Търговски вземания ‘000 лв.
Разход за обезценка	(4 260)	(2 347)
Приход от обратно проявление на обезценка	5 892	136
Ефект в Отчет за печалбата и загубата	1 632	(2 211)

- Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с обезценка

Всички подобни инвестиции се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към дата на преминаване към МСФО 9 Дружеството не е направило неотменим избор да определи инвестиции, които има намерение да задържи след 1 януари 2018 г., като финансов инструмент по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

- Признание на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството
Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

4.1. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период, както и вземания по договори за заеми и цесии.

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
- Ценни книжа	16 653	151
Кредити и вземания:		
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви	20 634	19 509
	37 287	19 660

5. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност				
Облигационни заеми	5 867	5 867	11 735	17 603
Банкови заеми	3 307	3 705	5 614	8 543
Търговски заеми и цесии	28 183	20 450	-	-
	37 357	30 022	17 349	26 146
Лихви по заеми	428	853	-	-
Общо финансови пасиви	37 785	30 875	17 349	26 146

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 09 декември 2014 г. е издадена емисия облигации на основание на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД от 02 декември 2014 г., за издаване на емисия обезпечени облигации със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия - 12 000 000 евро;
- Брой облигации - 12 000 броя;

- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години;
- Валута – евро;
- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

6. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопретеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2019 г. е 10 % (годишна ставка за девет месечният период, приключващ на 31 декември 2018 г., е била 10 %).

7. Печалба/загуба на акция

Печалбата/загубата на акция е изчислена като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на печалбата/загубата на акция, както и нетната печалба/загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представена, както следва:

	За 12 месеца до 31 декември 2019	За 12 месеца до 31 декември 2018
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 696 000	2 971 000
Среднопретеглен брой акции	6 311 197	5 235 900
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,27	0,57

Към 31 декември 2019 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

8. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

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

8.1. Сделки с акционери

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Върнат заем	29	-
Приходи от лихви	-	1

8.2. Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Приходи от лихви	2 443	1 632
Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол	74	105
Постъпление от лихви	161	-

Върнати суми по предоставени заеми	16 298	15 681
Предоставени заеми и цесии	(30 777)	(13 078)
Получени заеми	740	890
Върнати заеми	-	(4 187)
Получени дивиденди	863	1 416
Разходи за лихви	(3)	(25)
Разходи за услуги	(15)	(7)
Комисионни за покупко-продажба на ценни книжа	(10)	(7)
Покупка на инвестиционни имоти		(278)
Други приходи и разходи	7	-

8.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Управителния съвет, Надзорния съвет, изпълнителни директори и друг ключов управленски персонал. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(91)	(102)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(115)	(126)

Дружеството използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет.

9. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31 декември 2019 г. разчетите на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	21 559	11 922
- асоциирани предприятия	12 238	
Общо нетекущи вземания от свързани лица	33 797	11 922
Текущи вземания от:		
- акционери	-	29
- дъщерни предприятия	27 891	38 794
- асоциирани предприятия	2 907	
- ключов управленски персонал	-	3
Общо текущи вземания от свързани лица	30 798	38 826
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	505	728
Общо задължения към свързани лица	505	728

10. Нетекущи активи, държани за продажба

Дружеството е класифицирало като държана за продажба инвестицията си в дъщерно предприятие. Активът, предмет на продажба е част от сегмент „Недвижими имоти“

11. Условни активи и условни пасиви.

По договор за банков кредит от 30 януари 2012 г. в размер 5 620 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- първи по ред залог на търговското предприятие М САТ Кейбъл ЕАД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.

Във връзка с договор за банков кредит – овърдрафт от 29 август 2014 г. в размер на 4 905 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- Първи по ред залог на 51 500 бр. обикновени безналични акции, представляващи 77,44% от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- Първи по ред особен залог върху 9 750 бр. поименни безналични акции, представляващи 6,03% от капитала на Камчия АД;
- Първа, втора и трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дъщерно дружество.
- Подписан е анекс за удължаване на срока на договора до 29.08.2020 г. и промяна на начина на погасяване. Главницата се погасява на 24 равни вноски и съответно дължимата лихва.

Съгласно договор за банков кредит от 27 март 2015 г. за 3 787 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на дъщерно дружество, ведно с изградената в имота пет етажна сграда.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има заложи акции и дялове като обезпечение по договори за заем.

Във връзка с издаването на емисия корпоративни облигации през 2014 г. в полза на облигационерите е учредена договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството и едно от дъщерните дружества.

По договор за банков кредит на М САТ Кейбъл ЕАД Дружеството учредява следните залози:

- 10 000 броя акции, представляващи 32% от капитала на Варна Риълтис ЕАД;
- 483 667 броя акции, представляващи 96,74% от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД.

През периода няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

12. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

13. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 20 януари 2020 г.