

Междинен консолидиран доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран финансов  
отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2019 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 2019 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;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

## Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2019 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.

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.

## Акционерна структура и състав на органите на управление към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2019 г. членовете на управителните и контролни органи на дружеството притежават акции на емитента както следва:

Милчо Петков Близнаков	61 бр.	0,00%
------------------------	--------	-------

Към 31 декември 2019 г. основен акционер е Павлекс-97 ЕООД, притежаващ 16,96% от капитала на дружеството.

## 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 Моров;
- 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 2019 г. е загуба в размер на 389 хил. лв. Финансовият резултат се разпределя както следва – за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка печалба в размер на 2 454 хил. лв. и загуба в размер на 2 843 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Загубата се генерира от дъщерно дружество Инвестор ТВ ЕООД. Ръководството работи в посока подобряване на резултатите и финансовото му състояние.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2019 г. е 469 955 хил. лв., докато към 31 декември 2018 г. същите са в размер на 425 732 хил. лв. Паричните средства към 31 декември

2019 г. са 5 680 хил. лв. Текущите активи са в размер на 133 615 хил. лв. като основна част в тях представляват краткосрочни финансови активи и търговски и други вземания.

Текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 100 943 хил. лв. при 86 414 хил. лв. за предходната година и се състоят предимно от краткосрочни финансови пасиви, търговски и други задължения.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 232 115 хил. лв., в т.ч. 190 995 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 41 120 хил. лв. за неконтролиращото участие.

### **Важни събития за периода от 01 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г.**

На 20 февруари 2019 г. с успешното приключване на процедура по увеличение на капитала е вписана в Търговски регистър промяна в регистрирания капитал на дружеството. Новият размер на регистрирания капитал е 6 485 897 лв.

През м. март 2019 г. дружеството „Боровете I“ ЕАД, част от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, увеличава капитала си чрез емитиране на акции и приемане на нови съдружници. В следствие на това дружеството променя правната си форма на „Акционерни дружество“

През първо тримесечие продължават дейностите по поддържане на Противоерозионно съоръжение. Приключило е проектирането на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. Разрешение за строеж за този обект е влязло в сила на 19 април 2019 г. Съоръжението се изгражда с цел осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация. Прогнозната стойност на обекта е 2 000 000 лв. Очакван срок за приключване на сондажните дейности – м. май 2020 г. Започването на изграждане на останалите обекти от инвестиционната програма е предвидено за м. октомври 2020 г.

През неактивните за месеци на 2019 г. са извършени планови дейности по поддръжка на Противоерозионно укрепително съоръжение.

Към края на 2019 г. дружеството е отчетло изпълнение на инвестиционните си задължения в размер на 43 078 623 лв.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. През м. декември е подписан рамков договор за строителството на обекти, част от инвестиционната програма по проект Алея първа. След избиране на изпълнители за планирани обекти продължават дейности по подписване на договори и изготвяне на времеви план за изпълнението им.

На 30 октомври 2019 г. в структурата на дъщерно дружество „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД е учредено със 100% собственост от тяхна страна „Сий Санд“ ЕООД.

На 27 ноември 2019 г. е вписана покупка на 100% от капитала на дружество „Ми-2“ ЕООД. Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД.

На 30 декември 2019 г. с решение на управителния съвет на „Холдинг Варна“ АД е увеличен капитала на дъщерно дружество „М Сат Кейбъл“ ЕАД.

### **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 пораждат 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 оказаните 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 задължениост 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 посреща 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 2020 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

(Ивелина Шабан)

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

(Милчо Близнаков)

