

Годишен индивидуален доклад за дейността на Холдинг Варна АД към 2019 г.

Годишният доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2019 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2019 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Управителния съвет на 24 юли 2020 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството е в гр. 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.

Предметът на дейност на Дружеството 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 лицензии за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството 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.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични 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. Физическите лица притежават 5.21 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

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

Списъкът на акционерите на Дружеството, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2019 г., както следва:

	31 декември 2019	
	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 099 915	16,96
Андезит ООД	968 186	14,93
Абас ЕООД	849 219	13,09
УПФ Съгласие	370 049	5,71

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2019 г.

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.

Към 31 декември 2019 г. членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев Моров (до 09 юни 2020 г.);
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Към 31 декември 2019 г. членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Начислените възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2019 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – Начислен доход: 30 975.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 719.52 лв.
- Милчо Петков Близнаков – Начислен доход: 42 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 1 770.82 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – Начислен доход: 18 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – няма начислени.

Към 31 декември 2019 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Веселин Райчев Моров – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директорите;
- Тексим Банк АД – член на Надзорен съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорен съвет.

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

- Консорциум Марина Балчик АД - член на Съвета на директорите;
- Бул Партнерс ООД - Съдружник с дял 98 % от капитала;
- Адвокатско дружество Желев и Нешева - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Бизнес лега ДЗЗД - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Роби импрес ООД - съдружник с дял 40 % от капитала.

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Фондация Св. Св. Константин и Елена – член на управителен съвет
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Пампорово Пропърти ЕООД – управител;
- Парк Билд ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Куест вижън ДФ - Изпълнителен директор;
- Прайм асетс ДФ - Изпълнителен директор.

Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Триленд АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Ароганс ЕООД – управител;
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Баланс Елит ЕООД – управител;
- Ми-2 ЕООД - управител;
- Варна Риълтис ЕАД - член на Съвета на директорите.
- Фондация Св. Св. Константин и Елена – член на управителен съвет
- Фондация Институт за Устойчиво развитие – член на орган на управление

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

Притежавани и прехвърлени от членове на Управителния и Надзорния съвет акции от капитала на Холдинг Варна АД:

	Брой акции		% от капитала	
	2019	2018	2019	2018
Милчо Петков Близнаков	61	61	0,00 %	0,00 %

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Холдинг Варна АД за 2019 г. е печалба в размер на 1 952 хил. лв.

Реализираните приходи по видове от дейността за 2019 г. и тяхното изменение спрямо 2018 г. са както следва:

	2019	Дял	2018	Дял
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Положителни разлики от разпореждане с финансови активи	1 323	21,34%	81	1,99%
Приходи от лихви	3 123	50,38%	2 556	62,77%
Приходи от дивиденди	1 404	22,65%	1 416	34,77%
Приходи от продажба на финансови активи	349	5,63%	19	0,47%
Общо приходи от финансова дейност	6 199		4 072	
Приходи от наеми	791	60,57%	825	24,26%
Приходи от посреднически услуги	295	22,59%	88	2,58%
Приходи от административни и счетоводни услуги	140	10,72%	113	3,32%
Приходи от други продажби	48	3,67%	41	1,21%
Печалба от продажба на нетекущи активи	7	0,54%	-	-
Други приходи	25	1,91%	2 334	68,63%
Общо приходи от нефинансова дейност	1 306		3 401	

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели, хил. лв.	2019	2018	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	2 026	3 208	(1 182)	-36,85%
Финансов резултат след данъци	1 952	2 971	(1 019)	-34,30%
Общо активи	253 217	205 272	47 945	23,36%
Общо пасиви	59 228	58 058	1 170	2,02%
Текущи активи	87 702	74 587	13 115	17,58%
Текущи пасиви	41 866	31 912	9 954	31,19%
Собствен капитал	193 989	147 214	46 775	31,77%

Финансови съотношения	2019	2018
Собствен капитал/Активи	76.61%	71.72%
Обща ликвидност	209.48%	233.73%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	1.01%	2.02%

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи както следва:

- Имоти, машини и съоръжения - 38 724 хил. лв.
- Инвестиционни имоти – 3 618 хил. лв.
- Дълготрайни нематериални активи – 2 хил. лв.

През 2019 г. продължи работата по инвестиционен проект „Алея Първа“ и по-конкретно - водовземното съоръжение. Към 31 декември 2019 г. бе завършено сондиране на междинен етап. Завършването на дейностите по това съоръжение се очаква да приключат през 2020 г. Проектната стойност на водовземното съоръжение е приблизителна стойност от 2 млн. лв.

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

Годишно общо събрание на акционерите

На 10 юли 2019 г. на проведено редовно Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД са взети следните решения:

- Приет е отчета на Управителния съвет за дейността на Дружеството-майка за 2018 г.;
- Приети са годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2018 г. и консолидирания финансов отчет за 2018 г.;
- Приети са докладите на одитния комитет и назначения одитор за извършената проверка на Дружеството-майка за 2018 г.;
- Печалбата от дейността през 2018 г. на Дружеството-майка да остане като неразпределена печалба.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за изпълнение на програмата за корпоративно управление;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2018 г.;
- Назначен е за одитор на Дружеството-майка за 2019 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД, със седалище в гр. София, представлявано от Марий Апостолов, ДЕС № 032 по ИДЕС.
- Изменен е устава на дружеството в следния смисъл:
Чл. 17 ал.3 от Устава придобива следното съдържание: „Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от гласовете на представените на събранието акции“
Чл. 25 ал. 14 от Устава придобива следното съдържание: „Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените на събранието акции.

Увеличение на капитала на Дружеството

На 12 февруари 2019 г. Дружеството успешно приключва подписка за издаване на 1 250 000 броя акции, които представляват 19,27% от всички издадени акции към края на отчетния период. Емисионната стойност на издадените акции е 36 лв./акция, при номинална стойност – 1 лв./акция.

Във връзка с регистрирано увеличение на капитала през 2019 г. е отчетено увеличение на премиите резерви на Дружеството в размер на 43 573 хил. лв. Сумата е формирана като разлика между емисионната стойност на ново издадените акции и тяхната номинална стойност, намалени с регистрационните и други регулаторни такси.

Увеличение капитала на Дъщерно Дружество

През 2019 г. Холдинг Варна АД инициира увеличение на капитала на дъщерното си дружество М Сат Кейбъл ЕАД с 1 775 000 броя акции при номинална стойност 2 лв. всяка или общо 3 550 хил. лв.

Инвестиции в дъщерни и други дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на /чредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019	2019	2018	2018
			'000 лв.	% участие	'000 лв.	% участие
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	29 328	100	29 328	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	15 300	100	15 300	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	13 390	52.92	12 680	51.58
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	9 837	100	6 287	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.35	4 963	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 791	100	3 791	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	1 937	94.92	1 937	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	993	100	993	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	5	100	-	-
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	-	100	-	100
			79 793		75 528	

Дружеството притежава следните инвестиции, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
Дялове в договорни фондове	16 483	-
Акции в непублични дружества	385	90
Акции в публични дружества	81	61
Общо финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	16 949	151

Във връзка с договори за заем и други финансови задължения са учредени следните обезпечения върху притежаваните инвестиции:

- 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;
- 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;

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2019 г.

- Към 31 декември 2019 г. Дружеството има заложені акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2019 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал, дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- Българийн Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

Варна Риълтис ЕАД:

- Черно море Прес ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД
- Варнакопи ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД
- Конкорд ООД /асоциирано предприятие/

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/
- България телеком нет АД /асоциирано предприятие/
- Инвестор БГ АД:
 - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
 - Бранд Продакшънс ООД
 - Инвестор Имоти Нет ООД
 - Инвестор Пулс ООД
 - Инвестор ТВ ЕООД
 - Боец.БГ ООД
 - Висш Университет по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект към пани 1 АД и Рубикон Проджект АД

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 20 от финансовия отчет.

Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2018 г. най - значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Дружеството и неговите дъщерни дружества от свързани и несвързани лица са както следва:

Заемодател	Заемополучател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2019 (хил. лв.)
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	1.9.2028	9 348
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	16.1.2028	6 482
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2028	2 533
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2028	1 593
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2020	1 350
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2028	1 217
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2020	759
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	21.12.2020	198
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	24.1.2020	113
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	10.10.2034	55
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2028	28
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2020	5
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	6.9.2020	1 447
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2020	197
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	25.9.2020	252
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	21.11.2020	70
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	25.11.2020	60
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	30.9.2020	59
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	9.12.2020	56
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	30.4.2020	43
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	20.6.2020	31
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	10.6.2024	7 423
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	24.1.2024	8 008
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	16.12.2020	6 905
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	18.1.2024	3 681
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	16.12.2020	3 132
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	12.10.2020	2 879
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	22.1.2020	1 844
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	30.12.2020	1 320
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	23.12.2020	873
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	19.4.2020	746

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2019 г.

Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	11.2.2020	474
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	2.7.2020	440
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	2.12.2020	300
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за заем	неограничен	22
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за цесия	3.1.2020	1 138
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за цесия	28.2.2023	442
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за цесия	2.10.2020	239
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за цесия	29.12.2020	116
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за цесия	3.1.2020	35
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	20.4.2020	6 017
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	30.11.2020	855
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	31.12.2020	445
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	31.3.2020	1 663
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	14.5.2020	1 000
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	3.1.2020	150
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	27.12.2020	100
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	28.6.2020	218
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	7.3.2020	176
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	31.12.2020	89
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	29.3.2020	80
Дружество - майка	Други търговски дружества	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	8 664
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	23.09.2020	7 614
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	31.03.2024	4 037
Дъщерно дружество	Друго търговско дружество	Търговски и други заеми	31.12.2020	944
Дъщерно дружество	Акционер	Договор за цесия	15.03.2020	30
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	01.07.2024	1 189
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	01.07.2027	2 959

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2019 г. най- значимите задължения по получени заеми, цесии и репо сделки от Дружеството и неговите дъщерни дружества към свързани и несвързани лица са както следва:

Заемополучател	Заемодател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2019 (хил. лв.)
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит	27.3.2025	2 928
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит-овърдрафт	29.8.2020	1 839
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит-овърдрафт	31.12.2024	4 154
Дружество - майка	Облигационери	Облигационен заем	9.12.2022	17 602
Дружество - майка	Други търговски дружества	Заем	31.12.2020	200
Дружество - майка	Други търговски дружества	Заем	14.3.2020	31
Дружество - майка	Други финансови институции	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	23 652
Дружество - майка	Търговски дружества	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	4 301
Дружество - майка	Дъщерно дружество	Договор за депозит	24.4.2020	500

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2019 г.

Дъщерно дружество	Търговска банка	Инвестиционен банков кредит	12.10.2028	8 929
Дъщерно дружество	Търговска банка	Инвестиционен банков кредит	30.3.2024	1 294
Дъщерно дружество	Търговска банка	Заем за оборотни средства	18.11.2027	7 500
Дъщерно дружество	Търговска банка	Заем за оборотни средства	25.12.2023	4 284
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	23.11.2024	20 000
Дъщерно дружество	Други финансови институции	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	7 400
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	23.09.2020	7 614
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Търговски и други заеми	31.03.2024	4 037

Научноизследователска и развойна дейност

През 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е развивало научноизследователската и развойна дейност.

Информация за сключени договори извън обичайната дейност и такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е сключило договори, които биха били извън обичайната му дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Сделки, водени извънбалансово

През 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

През периода няма предявени гаранционни и правни искове от/към Дружеството.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;

- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на дейността си Дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с покриване на текущи задължения.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове 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 дружеството като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Дружеството, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. 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 Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самото Дружество 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 дружеството функционира. Нормално е приходите на дружеството 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 дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако дружеството 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 дружеството 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 задълженост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за дружеството 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 Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Холдинг Варна АД 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 е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността дружеството да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Холдинг Варна АД 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.

Холдинг Варна АД 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

Дружеството 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 Дружеството използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Дружеството през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от основната дейност и получени заеми.

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 Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; 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.

Директор за връзки с инвеститорите от 01 ноември 2018 г. до настоящият момент е Десислава Златанова.

Права на акционерите

Дружеството продължава да 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 Дружеството и на интернет-страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга регулирана информация, се предоставят на обществеността, в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, и са на разположение на акционерите в офиса и на интернет-страницата на Дружеството.

Освен задължителните финансови отчети Дружеството 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 Дружеството, която спомага за своевременното информирание 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. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез X3 NEWS.

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 Дружеството. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Дружеството, 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 Дружеството.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството и за неговото бъдеще.

Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния индивидуален финансов отчет

На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе променено с извънредна епидемиологична обстановка, понастоящем в сила до 31 август 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, и редица други индустрии.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, а действията са извън контрола на Дружеството, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Дружеството в резултат от влошено финансово представяне дъщерните предприятия. В допълнение на това волатилността на пазара на недвижими имоти, както и на финансовите пазари също би могла да окаже неблагоприятен ефект върху активите на Дружеството. Ръководството на Дружеството очаква възможно забавяне на изпълнението и приключването на инвестиционните проекти спрямо планираните срокове, както и неблагоприятно влияние вследствие на волатилността на пазара на недвижими имоти.

При изготвянето на своя анализ за бъдещото развитие, ръководството на Дружеството отчита и факта, че появилите се затруднения в бизнеса и икономическата дейност засягат редица предприятия и цели икономически отрасли като едни от най-силно засегнатите са предприятията, опериращи в туристическия сектор, които са част от заемополучателите на Дружеството. Влошаването на финансовото представяне и състояние на дебиторите на, би могло да доведе затруднения при погасяването на предоставените заеми от Холдинг Варна АД при първоначално договорените срокове и условия.

Дружеството е взело мерки за облекчаване на дейността си през 2020 г. като е предоговорило условията по банковите кредити. Лихвения процент по банковите заеми е намален. Удължени са сроковете за погасяване с допълнителни шест месеца, като е предоставен гратисен период за задълженията по главница.

Във връзка със ситуацията с COVID-19 дружеството предприе предоговаряне на банковите кредити както следва:

- Договор за банков кредит – овърдрафт – на 29 април 2020 г. е подписан анекс за удължаване срока на договора с шест месеца. Отсрочените главници са дължими в допълнителния срок.
- Договор за банков кредит - инвестиционен – през 2020 г. е подписан за отсрочване на дължими главници, като се отнасят в допълнителния срок.
- Договор за банков кредит – инвестиционен – през 2020 г. е подписан анекс и анекс за отсрочване на дължими главници, като се отнасят в допълнителния срок.

В обобщение, при извършеният от ръководството анализ са оценени финансовите рискове, свързани с промяна на бизнес средата, което от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и мерките, които директно засягат икономическата активност и бизнеса.

Бъдещо развитие на компанията

През следващите години Дружеството ще продължи да осъществява основната си дейност, свързана с инвестиционни намерения за финансиране на самоучастия на дъщерните дружества.

След успешното приключване на увеличението на капитала набраните средства от публичното предлагане са целево насочени за постигане на поставените инвестиционни цели. Половината от средствата са инвестирани като самоучастие в инвестиционен проект за реконструкция и модернизация на хотел „БОР“. Останалата част от средствата са краткосрочно инвестирани до приключване на проектните дейности по заложените инвестиционни намерения в проспекта за публично предлагане.

Оптимизирането на капиталовата структура на Дружеството чрез погасяване на текущи задължения има за цел да подобри ефективността на паричните потоци чрез намаляване на разходите за обслужване на задълженията на Дружеството и насочване на акумулирания ресурс в доходоносни инвестиции.

28 юли 2020 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/



Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2019 г.

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

