

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2019 г.

---

---

Съдържание

**Страница**

Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата	3
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	7
Пояснения към консолидирания финансов отчет	8

---

## Годишен консолидиран доклад за дейността за 2019 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран 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 Групата за 2019 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 05 август 2020 г.

### Правен статут и обща информация

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 проспект 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.

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

Дружеството-майка е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството-майка е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Групата няма регистрирани клонове.

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;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- 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. Физическите лица притежават 5.21% от капитала на предприятието-майка. 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 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.

През 2019 г. е извършено увеличение на капитала на дружеството-майка с емитиране на нови 1 249 997 бр. акции.

Списъкът на акционерите на Дружеството-майка, 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.

### 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 Морев (до 09 юни 2020 г.);
- 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.

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

- Ивелина Кънчева Шабан – 103 781 лв.
- Милчо Петков Близнаков – 56 200 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 36 000 лв.

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:

*Веселин Райчев Морев – член на Надзорния съвет*

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- 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.

*Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет*

- Не участва като управляващ в други дружества

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 Групата за 2019 г. е загуба след данъци в размер на 2 887 хил. лв. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Загуба в размер на 197 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Загуба в размер на 2 690 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 230 398 хил. лв., в т.ч. 190 161 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 40 237 хил. лв. за неконтролиращото участие.

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

	2019 хил. лв.	Дял %	2018 хил. лв.	Дял %
Приходи от лихви	2 449	96.11%	2 033	92.45%
Приходи от дялови участия	13	0.51%	17	0.77%
Други финансови приходи	86	3.38%	149	6.78%
<b>Общо приходи от финансова дейност</b>	<b>2 548</b>	<b>100.00%</b>	<b>2 199</b>	<b>100.00%</b>
Хотелиерски услуги	22 466	32.12%	22 464	34.13%
Приходи от реклама	15 950	22.81%	14 067	21.37%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 625	15.19%	10 324	15.68%
Приходи от продажба на материални запаси	6 949	9.94%	5 868	8.91%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	3 854	5.51%	3 516	5.34%
Приходи от наеми	3 023	4.32%	3 418	5.19%
Управление на колективни инвестиционни схеми	2 018	2.89%	1 684	2.56%
Приходи от студентски такси	1 931	2.76%	1 885	2.86%
Посреднически услуги	885	1.27%	698	1.06%
Приходи от строителни дейности	595	0.85%	142	0.22%
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	358	0.51%	317	0.48%
Приходи от проектиране и проучване	197	0.28%	21	0.03%
Други	1 087	1.55%	1 424	2.16%
	<b>69 938</b>	<b>100.00%</b>	<b>65 828</b>	<b>100.00%</b>

### Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2019	2018	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	(1 933)	(4 109)	2 176	52.96%
Финансов резултат след данъци	(2 800)	(4 818)	2 018	41.88%
Общо активи	472 008	425 732	46 276	10.87%
Общо пасиви	241 610	235 762	5 848	2.48%
Текущи активи	123 848	110 073	13 775	12.51%
Текущи пасиви	101 900	86 414	15 486	17.92%
Собствен капитал	230 398	189 970	40 428	21.28%

<b>Финансови съотношения</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Собствен капитал/Активи	48.81%	44.62%
Обща ликвидност	121.54%	127.38%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	-1.22%	-2.54%

## **Информация за Групата по сегменти**

### **Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности**

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества, Групата експлоатира хотели от категория четири звезди.

- Строителство

Групата е изградила в предходни отчетни периоди луксозни жилищни комплекси „Хармония“ и „Есенция“. През 2019 г. са продадени последните апартаменти, с което са финализирани успешно проектите по изграждане и реализиране на двата комплекса.

При строителството на новите обекти, в това число хотелска база, търговска база и жилищни сгради, Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

- Други дейности

- инфраструктура

Приоритет в инвестиционната програма на Групата е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на Групата, както и цялостната инфраструктура на к.к. Св. Св. Константин и Елена, в посока опазване на околната среда.

- концесиониране

През 2009 г. Групата участва в процедура и бе определена за концесионер за четири от морските плажове на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена за десетгодишен период. През 2019 г. дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД отново участваха в процедура за избор на концесионер на плажовете в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Новите договори са със срок от 15 години.

Групата е и концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 г. договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство – право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище.

- рекламно и ПР обслужване

Осъществява се чрез екип от специалисти в областта на рекламата и ПР дейността.

### **Сегмент Финанси**

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранните инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българската Народна Банка).

година	Сума на активите	Ръст спрямо предходен период
2015 г.	2 216.00 млн. лв.	258.30 млн. лв. (13.19%)
2016 г.	2 851.70 млн. лв.	635.70 млн. лв. (28.68%)
2017 г.	3 573.00 млн. лв.	721.30 млн. лв. (25.29%)
2018 г.	3 906.00 млн. лв.	333.00 млн. лв. (9.32%)
2019 г.	4 321.70 млн. лв.	415.70 млн. лв. (10.64%)



През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранни инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българска Народна Банка). В края на 2017 г. общия размер на управляваните активи е 3 573 млн. лв., а в края на 2018 г. той достига 3 906 млн. лв. Независимо от слабото представяне на българския фондов пазар и през 2019 г. ръстът в общия размер на активите под управление продължи. В края на 2019 г. общия размер на управляваните активи достигна 4 321,7 млн. лв. Основната част от активите са инвестирани във фондовете, инвестиращи в облигации и във фондовете, инвестиращи в акции. Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на спадащи фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. След няколко позитивни години за местната фондова борса, 2019 г. бе белязана със спад, както при цените на финансовите инструменти, така и при ликвидността.

Към 31 декември 2019 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 119 430 хил. лв. (2018 г.: 107 159 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
ДФ Куест Вижън /Балансиран Фонд/	58 228	48.75%	53 157	49.61%
ДФ Прайм Асетс /Високодоходен Фонд/	61 202	51.25%	54 002	50.39%
	<b>119 430</b>	<b>100.00%</b>	<b>107 159</b>	<b>100.00%</b>

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършване на нови инвестиции, емитиране на дялове.

### Сегмент Проектиране

Групата е изпълнила и в момента изпълнява множество спечелени с конкурс обществени поръчки, свързани с предмета на дейност, като най-съществениите и значителни от тях са сключеният с Община Варна договор за изработването на Общ Устройствен План, договор с Община Велико Търново за изготвяне ПУП-ПРЗ на централната градска част и План схема на комуникационно транспортната схема за територията на Община Варна. Стратегическата цел на този план е да служи като управленски инструмент в устройствената политика на местната власт, както за създаване на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на града и общината, така и за превръщането на Варна в регионален център, успешно интегриран в националното и европейско пространство. В 2012 г. приключиха окончателно всички процедури по одобрението на плана и той влезе окончателно в сила.

Групата е изпълнител и на множество други проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на множество проекти в областта на инвестиционното проектиране.

През 2019 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда.

„ГИС Варна“ АД е официален представител на "ЕСПИ България" ООД за продажба на ESRI софтуер, също така е сертифицирано по система за управление на качеството ISO 9001:2008 с обхват: „Проектиране, разработване и поддръжка на база данни за Географски информационни системи (ГИС). Консултации и анализи свързани с изграждането и използването на цялостни информационни решения за ГИС“.

Разработени са и редица други проекти, свързани с развитието на града, в частен и обществен интерес.

Продължава да нараства интересът към „Географска информационна система на Община Варна“. Към проекта има интерес и редовни клиенти на системата.



### **Сегмент Недвижими имоти**

През 2019 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна и к.к. Камчия.

### **Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование**

Групата непрекъснато се стреми да модернизира и надгражда инфраструктурата си чрез изграждането на мрежи за достъп от следващо поколение – NGA, което допринася за повишаване качеството на предлаганите услуги.

Стратегията на Групата е фокусирана върху разработване на множество специализирани медийни продукти, които да позволят синергия между различните платформи, с които разполага като медийна група.

Групата притежава пълен микс от комуникационни канали – интернет, телевизия, радио и печатни издания. Това осигурява достъп до по-големи аудитории и ще даде още по-големи възможности на Групата за разширяване на тематиката и обхвата на услугите, предоставяни на потребителите.

Групата притежава и управлява шестнадесет действащи интернет сайта с широка гама от тематично разнообразие.

Към портфолиото от специализирани онлайн медии, управлявани от Инвестор.БГ принадлежи и самостоятелният бизнес телевизионен канал Bloomberg TV Bulgaria. Това е първият канал за международен бизнес и финанси, адаптиран към местната аудитория, който работи по най-добрия начин за бизнес общността в България. Съдържанието на програмната схема на Bloomberg TV Bulgaria е фокусирано върху задълбоченото отразяване на икономическото и бизнес развитие на страната и представянето на икономически новини така, че всеки да ги разбере и научи как те се отразяват върху живота ни.

Най-новият проект на компанията е Help book.info. Проектът стартира през 2018 г. Той предоставя възможност и място на публична комуникация между гражданите и институциите в България. Целта на платформата е улесняване на процеса на подаване на сигнали от гражданите и осигуряване прозрачност и публичност на резултатите от работата на институциите (<https://helpbook.info/>).

От 2017 г. Групата разшири дейността си чрез навлизане в нова сфера на дейност – образование, чрез закупуване на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД, <http://www.vuzf.bg/>).

### **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 промяна в регистрирания капитал на Дружеството-майка. 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 „Акционерно дружество“.

През първо тримесечие на 2019 г. продължават дейностите по поддържане на Противоерозионно съоръжение в гр. Варна. 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. Сондажните дейности приключиха през м. юли 2020 г., предстои въвеждане в експлоатация на обекта. Започването на изграждане на останалите обекти по инвестиционната програма е предвидено за м. октомври 2020 г.

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

Към края на 2019 г. Дружеството-майка е отчетло изпълнение на инвестиционната програма в размер на 43 078 хил. лв.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектантите, 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 планираните обекти продължават дейности по подписване на договори и изготвяне на времеви план за изпълнението им.

На 30 октомври 2019 г. в структурата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е учредено със 100% собственост на капитала 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.

#### **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 увеличение 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.“

#### **Свързани лица, инвестиции в дъщерни и други дружества**

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 35 от консолидирания финансов отчет.



Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019	2018
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	52.92	51.58
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	100	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	-
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2019 г. в консолидацията са включени и дъщерните 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/
- Бългериън 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 къмпани 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**

**Други инвестиции**

Основните инвестиции, притежавани от Групата, са краткосрочни инвестиции, касифицирани като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Нетекущи</b>		
- Борсови капиталови инструменти	766	745
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	746	704
- Некотирани капиталови инструменти	67	67
	<b>1 579</b>	<b>1 516</b>
<b>Текущи</b>		
- Борсови капиталови инструменти	949	661
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	16 483	412
- Некотирани капиталови инструменти	14 983	13 904
	<b>32 415</b>	<b>14 977</b>
	<b>33 994</b>	<b>16 493</b>



### Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2019 г. най-значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Групата 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	Други търговски дружества	Договор за заем	6.9.2020	1 447
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2020	197
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	Асоциирано дружество	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество - майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	12.10.2020	2 879
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	Друго търговско дружество	Търговски и други заеми	31.12.2020	944
Дъщерно дружество	Акционер	Договор за заем	30.11.2020	11 020
Дъщерно дружество	Акционер	Договор за цесия	15.03.2020	30

### 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-майка и нейните 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
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

### **Научноизследователска и развойна дейност**

Групата поддържа научноизследователска дейност.

Екипът от програмисти на Инвестор БГ е разработил единен тип операционна система за изграждане на информационни сайтове. Създаването на нови технологии в интернет дава сериозно конкурентно предимство при реализирането на нови проекти.

През 2019 г. в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, са извършени разходи във връзка с ИТ услуги, свързани с научноизследователска дейност в размер на 823 хил. лв., в т.ч. свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

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

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

### **Сделки, водени извънбалансово**

През 2019 г. и 2018 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

### **Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства**

През периода няма предявени гаранционни и правни искове от/към Групата, които да превишават 10 % от капитала й.

### **Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси**

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността й 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 Групата 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 Групата 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 Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху нейните резултати.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Дружеството-майка 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 Групата като за всяко дружество от нея 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-майка 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 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 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-майка и неговите дъщерни дружества 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 и неговите дъщерни дружества. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отраслите, в които 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 дружествата от Групата използват 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 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 и дъщерните му дружества 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 Групата 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**

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 дружествата от групата използват както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата 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-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Холдинг Варна АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; 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-майка 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 Холдинг Варна АД 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 информироване 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, администрирана от БФБ. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Infostock.

## **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-майка. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Холдинг Варна АД, оперативните и стратегически въпроси на развитие на компанията. 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 консолидиран 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 Групата, ръководството на Групата не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Групата в резултат от на това, че основно оперира в засегнатите сектори. 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 Групата.

Ръководството на Групата 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 Групата 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 Групата. Влошаването на финансовото представяне и състояние на дебиторите, би могло да доведе затруднения при погасяването на предоставените заеми при първоначално договорените срокове и условия.

Групата е взела мерки за облекчаване на дейността си през 2020 г. като е предоговорила 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.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприе своевременни мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружествата, част от групата на „Холдинг Варна“ АД, а именно:

- Преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за туристопотока през летен сезон 2020 г.;
- Комуникация с банки-кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните плановете по банков кредити;
- Анализ на възможностите за кандидатстване по компенсационни програми, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г.;
- Проведени са общи събрания на облигационерите по някои облигационни емисии с емитенти – дружества от групата, на които са взети решения за разсрочване на задълженията за плащане, дължими през 2020 г.;
- Ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала на хотелските комплекси и търговски обекти, офиси и други помещения, за гостите и персонала, въз основа на препоръките на органите за обществено здравеопазване, медицинските специалисти и правителството;
- Постигнати са търговски споразумения с ключовите доставчици на услуги на спортния център, за преустановяване плащанията по основните абонаментни договори на обекта до прекратяване на извънредното положение в Република България и отпадане на забраната за извършване на търговска дейност;



- Считано от 01.02.2020 г. таксата за управление на двете колективни инвестиционни схеми е променена от 1.80% на 1.00% от средната годишна стойност на нетните активи на фондовете.

Ръководството счита, че ще има достатъчно ресурс, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, чрез намаляване на разходите, гратисни периоди по банкови кредити и други.

#### **Бъдещо развитие на компанията**

През следващите години Икономическа Група Холдинг Варна АД планира да разширява дейността си в сферата на телекомуникациите, да модернизира и надгражда инфраструктурата си, да внедрява иновативни услуги, да реагира своевременно на новите предизвикателства в развитието на технологиите и да инвестира в основни проекти – „Алея Първа“ и „Бор“.

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

**5 август 2020 г.  
гр. Варна**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/



**Грант Торнтон ООД**

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Холдинг Варна АД  
к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда

### Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

#### Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД („Групата“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

#### База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 8 „Репутация“ към консолидирания финансов отчет, Групата отчита репутация с балансова стойност към 31.12.2019 г. в общ размер на 38 127 хил. лв. Ръководството на Групата е извършила тестовете за обезценка по отношение на всички единици генериращи парични потоци, които са формирали репутацията на Групата. Част от тестовете се базират на независими външни оценки, приети от ръководството при наличието на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури към 31.12.2019 г., за две от единиците, генериращи парични потоци, към които е разпределена репутация с балансова стойност в размер на 19 861 хил. лв., ние не бяхме в състояние да се убедим, че балансовата им стойност не надвишава тяхната възстановимата стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви корекции на сумите, разпределени като репутация за горепосочените две единици, генериращи парични потоци в условията на несигурна бизнес среда.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

#### Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 39 Събития след датата на консолидирания финансов отчет, в което е оповестена информация за съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (Covid-19). 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.



Тези обстоятелства доведоха до сериозни затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли в световен мащаб. Част от предприетите мерки за ограничаване на разпространението на вируса бяха свързани със забрани за пътуване, карантина, социално дистанциране и закриване на несъществени услуги. Това предизвика значителни смущения за бизнеса по целия свят, което доведе до икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху дейността на множество предприятия от различни сектори на икономиката, като един от най-силно засегнатите остана туристическия сектор.

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 Групата, ръководството на Групата не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Групата в резултат на това, че основно оперира в засегнатите сектори. Волатилността на пазара на недвижими имоти, както и на финансовите пазари също би могла да окаже неблагоприятен ефект върху активите на Групата. Ръководството на Групата 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 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 Групата, които в консолидирания 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 Групата ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и мерките, които директно засягат икономическата активност и бизнеса.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Очаквани кредитни загуби на предоставени кредити и парични средства и краткосрочни депозити съгласно изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти – пояснение 14 и 15	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Ключовите предположения и несигурности, присъщи на МСФО 9, са основно свързани със следните области:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Класификация и първоначална оценка:</b> При първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, ръководството е направило своята преценка относно бизнес моделите за управление на финансовите активи на Групата и характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи. Ръководството е заключило, че паричните потоци от финансовите активи класифицирани като предоставени заеми и други краткосрочни финансови активи и парични средства се държат единствено в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци, които представляват единствено плащания по главници и лихви върху непогасената главница на</li> </ul>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ на критериите на Групата за класификация и последващо отчитане на всяка категория финансови активи и съответствието на тези критерии с изискванията на МСФО 9;</li> <li>- проучване и оценка на политиките и процедурите, разработени за новите модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, включително за предоставените заеми;</li> <li>- извършване на проверка и оценка на процесите за класификация на предоставени заеми на свързани и несвързани лица и</li> </ul>

<p>определени дати. Приложените счетоводни преценки имат съществено значение, тъй като предоставените заеми и паричните средства представляват значителна част от активите на Групата. Тази група финансови активи последващо се оценява по амортизирана стойност.</p> <p>- <b>Модел на очакваните кредитни загуби:</b> Съгласно МСФО 9 Групата прилага модел на последваща оценка на финансовите си активи, който води до нарастване на сложността и степента на преценки, които се изискват при разработването на модел за изчисляването на очакваните кредитни загуби (ОКЗ), който да е подходящ за размера и дейността на Групата, структура, икономическа значимост и рискови характеристики. Моделът изисква изчисляването на очаквани кредитни загуби да се базира на историческа информация, ориентирана към бъдещето, относно макроикономически показатели, на базата на които се разработват различни сценарии.</p> <p>Дълговите инструменти по амортизирана стойност и търговските и други вземания към 31 декември 2019 г. възлизат на 106 154 хил. лв. и представляват 22,49% от активите на Групата. Изготвянето на модел за очаквани кредитни загуби изисква набор от значителни преценки, допускания и несигурности от страна на ръководството на Групата. Поради това, ние идентифицирахме определянето съгласно МСФО 9 на очакваните кредитни загуби като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Бележка 36.2 Анализ на кредитния риск към консолидирания финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Групата при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на предоставените заеми към 31 декември 2019 г.</p>	<p>определянето на необходима обезценка. Анализирахме финансовото състояние на контрагентите и проучихме, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми. Извършихме проверка на изчисленията на ръководството на Групата за очакваните кредитни загуби на колективна и индивидуална база и сравнихме получените резултати с нашите очаквания и приблизителни изчисления на база на професионалната ни преценка.</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Групата на кредитен риск.</li> </ul>
--	---

### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и нефинансова декларация изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

### **Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато



ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължаци се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължаци се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължаци се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички

взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и нефинансовата декларация ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността с изключение на ефекта описан в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) нефинансовата декларация е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния доклад за дейността.

### **Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 33 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките



със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2019 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 10 юли 2019 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2019 г. на Групата представлява трета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставяли и други услуги на Групата, както е оповестено в пояснение 27 от консолидирания финансов отчет.

**Грант Торнтон ООД**  
**Одиторско дружество**

**Марий Апостолов**  
**Управител**  
**Регистриран одитор отговорен за одита**

10 август 2020 г.  
България, гр. София, бул. Черни връх №26



## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2019	2018
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	10	226 405	224 227
Инвестиционни имоти	12	34 123	30 349
Репутация	8	38 127	38 332
Други нематериални активи	9	18 980	18 622
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	3 736	26
Финансови активи по справедлива стойност	13	1 579	1 516
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	13 596	459
Търговски и други вземания	15	9 387	387
Отсрочени данъчни активи	16	2 227	1 741
<b>Нетекущи активи</b>		<b>348 160</b>	<b>315 659</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	17	2 437	2 929
Финансови активи по справедлива стойност	13	32 415	14 977
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	41 252	41 661
Търговски и други финансови вземания	15	41 919	44 196
Вземания във връзка с данъци върху дохода		35	43
Пари и парични еквиваленти	18	5 790	6 267
<b>Текущи активи</b>		<b>123 848</b>	<b>110 073</b>
<b>Общо активи</b>		<b>472 008</b>	<b>425 732</b>

Съставил:   
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:   
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:   
/Милчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.

С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

Марий Апостолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител





## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	19.1	6 486	5 236
Резерви	19.2	160 162	116 649
Неразпределена печалба		23 513	24 192
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>		<b>190 161</b>	<b>146 077</b>
Неконтролиращо участие	5	40 237	43 893
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>230 398</b>	<b>189 970</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи</b>			
Пенсионни задължения към персонала	20.2	235	206
Дългосрочни заеми	21	132 515	145 766
Задължения по лизинг	11	4 369	395
Търговски и други задължения	22	1 262	2 183
Отсрочени данъчни пасиви	16	1 329	798
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>139 710</b>	<b>149 348</b>
<b>Текущи</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	3 349	3 191
Краткосрочни заеми	21	64 848	50 620
Задължения по лизинг	11	1 496	460
Търговски и други задължения	22	31 871	32 046
Задължения за данъци върху дохода		336	97
<b>Текущи пасиви</b>		<b>101 900</b>	<b>86 414</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>241 610</b>	<b>235 762</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>472 008</b>	<b>425 732</b>

Съставил:   
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:   
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:   
 /Милчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.

С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

Марий Апостолов  
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
 Управител



## Консолидиран отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	23	69 938	65 828
Други приходи	24	2 512	2 291
Печалба от продажба на нетекущи активи	25	3 983	7 799
Разходи за материали	26	(10 774)	(11 400)
Разходи за външни услуги	27	(22 001)	(21 347)
Разходи за персонала	20.1	(27 195)	(25 286)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	939	30
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9, 10	(7 510)	(6 231)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(2 777)	(2 492)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(539)	(280)
Други разходи	28	(3 810)	(4 166)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>2 766</b>	<b>4 746</b>
(Загуба)/Печалба от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	6	(23)	5
Загуба от освобождаване от дъщерни дружества		-	(4 111)
Финансови разходи	29	(8 363)	(7 913)
Финансови приходи	29	2 548	2 199
Други финансови позиции	30	1 139	965
<b>Загуба преди данъци</b>		<b>(1 933)</b>	<b>(4 109)</b>
Разходи за данъци върху дохода	31	(867)	(709)
<b>Загуба за годината</b>		<b>(2 800)</b>	<b>(4 818)</b>
Загуба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие		(2 522)	(3 687)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		(278)	(1 131)
Към притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		лв.	лв.
Основна загуба на акция	32	(0.04)	(0.22)

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Милчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.

С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

Марий Апостолов  
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
 Управител



Консолидиран отчет за всеобхватния доход  
за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Загуба за годината</b>	(2 800)	(4 818)
<b>Друг всеобхватен доход:</b>		
<b>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>		
Преоценка на нефинансови активи	(130)	(86)
Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи	30	47
20.2	<u>(100)</u>	<u>(39)</u>
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	13	-
31	<u>(87)</u>	<u>(39)</u>
<b>Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци</b>	<u>(87)</u>	<u>(39)</u>
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	<u>(2 887)</u>	<u>(4 857)</u>
Общо всеобхватна загуба за годината, отнасящ се до:		
Неконтролиращото участие	(2 690)	(3 707)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	(197)	(1 150)
	<u>(2 887)</u>	<u>(4 857)</u>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.

С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

Марий Апостолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител



## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2019 г.</b>	<b>5 236</b>	<b>116 649</b>	<b>24 192</b>	<b>146 077</b>	<b>43 893</b>	<b>189 970</b>
Придобиване на неконтролиращо участие без промяна на контрола	-	(21)	(529)	(550)	(966)	(1 516)
Емисия на акции	1 250	43 573	-	44 823	-	44 823
<b>Сделки със собствениците</b>	<b>1 250</b>	<b>43 552</b>	<b>(529)</b>	<b>44 273</b>	<b>(966)</b>	<b>43 307</b>
Загуба за годината	-	-	(278)	(278)	(2 522)	(2 800)
Друг всеобхватен доход /(загуба)	-	81	-	81	(168)	(87)
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>(278)</b>	<b>(197)</b>	<b>(2 690)</b>	<b>(2 887)</b>
Разпределение на печалба към резерви	-	290	(290)	-	-	-
Прехвърляне на преоценка в неразпределената печалба	-	(11)	11	-	-	-
Други изменения	-	(399)	407	8	-	8
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>6 486</b>	<b>160 162</b>	<b>23 513</b>	<b>190 161</b>	<b>40 237</b>	<b>230 398</b>

Съставил:  /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:  /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:  /Милчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.  
С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Марий Апостолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество



**Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2018 г.</b>	5 236	118 149	28 455	151 840	38 629	190 469
Ефект от първоначално прилагане на МСФО 9	-	(663)	(1 781)	(2 444)	1 741	(703)
<b>Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)</b>	5 236	117 486	26 674	149 396	40 370	189 766
Продажба на дял в дъщерно предприятие без загуба на контрол	-	-	(620)	(620)	3 686	3 066
В резултат на бизнес комбинации	-	(996)	(122)	(1 118)	3 609	2 491
Други изменения	-	41	(475)	(434)	(65)	(499)
<b>Сделки със собствениците</b>	-	(955)	(1 217)	(2 172)	7 230	5 058
Загуба за годината	-	-	(1 131)	(1 131)	(3 687)	(4 818)
Друг всеобхватен доход /(загуба)	-	(39)	20	(19)	(20)	(39)
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	-	(39)	(1 111)	(1 150)	(3 707)	(4 857)
Разпределение на печалба към резерви	-	154	(154)	-	-	-
Други изменения	-	3	-	3	-	3
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	5 236	116 649	24 192	146 077	43 893	189 970

Съставил:  /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:  /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:  /Мильо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.  
 С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Марий Апостолов  
 Регистриран одитор, отговорен за ангажмента  
 Управител

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	80 564	73 432
Плащания към доставчици	(42 566)	(41 584)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(25 893)	(23 069)
Платени данъци, нетно	(4 641)	(3 407)
Други плащания за оперативна дейност	64	(153)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>7 528</b>	<b>5 219</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(21 218)	(36 142)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	6 915	18 544
Придобиване на нематериални активи	(802)	(702)
Постъпления от продажба на финансови активи	23 941	29 965
Придобиване на финансови активи	(51 869)	(12 657)
Аванси за продажба на инвестиции	2 735	-
Предоставени заеми и депозити	(23 280)	(13 744)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	18 300	10 910
Получени лихви	873	1 164
Постъпления от придобиване/продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(536)	68
Получени дивиденди	6	22
Други постъпления от инвестиционна дейност	1 389	(1)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(43 546)</b>	<b>(2 573)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	66 065	80 700
Плащания по заеми	(65 058)	(80 015)
Плащания по лизинг	(1 686)	(424)
Плащания на лихви и такси по управление на кредити	(8 782)	(6 678)
Постъпления от емисия на акции	44 980	-
Други постъпления за финансова дейност, нетно	30	(200)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>35 549</b>	<b>(6 617)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(469)</b>	<b>(3 971)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	18 6 267	10 248
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(8)	(10)
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>18 5 790</b>	<b>6 267</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Мидчо Близнаков/

Дата: 5 август 2020 г.

С одиторски доклад от дата 10 август 2020 г.:

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

Марий Апостолов  
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
 Управител





# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

Към 31 декември 2019 г. 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 и 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;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България с ЕИК 103249584. Седалището и адресът на управление на предприятието-майка е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

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

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

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев Морев (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.

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2019 г. е 1 319

Акционери на Дружеството-майка, 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.

Инструментите на собствения капитал на основните акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството, не се котират на Българска фондова борса.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

## **2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

При изготвянето на своя анализ за бъдещото развитие, ръководството на Групата отчита и факта, че появилите се затруднения в бизнеса и икономическата дейност поради пандемията COVID-19 засягат редица предприятия и цели икономически отрасли като едни от най-силно засегнатите са предприятията, опериращи в туристическия сектор.

Групата е взела мерки за облекчаване на дейността си през 2020 г. като е предоговорила 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.

След извършения преглед на дейността на , Управителният съвет очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.



### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

##### **МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Новият стандарт е приложен, използвайки модифицирания ретроспективен подход от МСФО 16 без отчитане на кумулативен ефект от приемането на МСФО 16. Дружеството оценява пасива по лизинговите договори към датата на преминаване към МСФО по настоящата стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани с диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Активът с право на ползване към датата на първоначалното прилагане на МСФО 16 се оценява със сумата, равна на пасива по лизинга, коригирана със сумата на всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с този лизингов договор, призната в отчета за финансовото състояние, непосредствено преди датата на първоначално прилагане на МСФО16. Преходните периоди не са преизчислени.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството е възприело за определени лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

За оценката на лизинговите задължения на датата на преминаването към МСФО 16 е използван среднопреглетен диференциален лихвен процент в диапазон 3-4.5%.

Таблицата по-долу представя обобщение на финансовото въздействие от прилагането на МСФО 16 върху отчетите на дружеството:

	Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	Ефект от преизчисление	МСФО 16 Балансова стойност към 1 януари 2019 г.
Имоти, машини и съоразения	912	3 380	4 292
Задължения по лизинг	855	3 380	4 235

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. (както е оповестено във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.) със задълженията по лизинг, признати към 1 януари 2019 г., е представено, както следва:

	<b>МСФО 16 1 януари 2019 г. хил. лв.</b>
<b>Общо задължения за оперативен лизинг, оповестени към 31 декември 2018 г.</b>	<b>2 716</b>
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори	(460)
Други корекции, свързани с оповестяване на поети задължения по договори	1 328
Задължения за оперативен лизинг преди дисконтиране	3 584
Дисконтиране с използване на диференциален лихвен процент	(204)
Задължения за оперативен лизинг	3 380
Задължения за финансов лизинг към 31 декември 2019 г.	855
<b>Общо задължения по лизингови договори, признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.</b>	<b>4 235</b>

Таблицата по-долу представя обобщение на финансовото въздействие от прилагането на МСФО 16 върху отчетите на Групата:

	<b>1.1.2019</b>	<b>За годината, приключваща на 31.12.2019</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Актив с право на ползване	3 380	
Лизингово задължение	(3 380)	
<b>ефект върху отчета за печалбата или загубата:</b>		
- Увеличение на амортизацията		(1 564)
- Увеличение на разходи за лихви		(192)
- Намаление на разходите за наем		1 346
<b>Ефект върху отчета за паричните потоци:</b>		
- Увеличение на нетния паричен поток от оперативна дейност		1 262
- Намаление на нетния паричен поток от финансова дейност		(1 262)

**Нови стандарти и разяснения, които са приети, но не се отнасят до дейността на Групата:**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 "Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

**3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата**

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху консолидираните финансови отчети на Групата.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС;
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС.



## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: консолидиран отчет за печалбата или загубата и консолидиран отчет за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията - майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.



Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

#### **4.7. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третираат като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата, както следва:

##### **1. Финансови услуги – включва следните дейности:**

- Извършване на територията на Република България на: инвестиционни услуги – приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент по собствена инициатива или по искане на клиента по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства (предоставените обезпечения); предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за плащане доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изделия и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа;
- Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включващо управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управлението на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване на цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди или други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

##### **2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:**

- Хотелиерска и ресторантьорска дейност, външно-икономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност след получаване на лиценз; придобиване.

##### **3. Проектантски услуги – включва следните дейности:**

- Проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг.



#### **4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:**

- Извършване на строежи и подобрения върху недвижими имоти, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

#### **5. Медии и образование – включва следните дейности:**

- Изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; създаване и разпространение на радио и телевизионни програми; комисионна и посредническа дейност, рекламна, издателска и разпространителска дейност;
- 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;
- Предоставяне на обучение за придобиване на висше образование по застраховане и финанси.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

#### **4.9. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с предоставянето на хотелиерски и развлекателни услуги, както и свързаните с тях продажба на хранителни и нехранителни продукти, рекламни услуги, предоставяне на кабелни и интернет услуги, услуги по посредничество и управление на финансови активи, проектантски и проучвателни услуги. Приходите свързани с инвестициите в имоти са свързани с отдаване под наем по договори за лизинг. Информация за видовете приходи по различните сегменти на Групата са представени в пояснение 4.8.

За да определят дали и как да признаят приходи, Дружествата от Групата използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент;
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- 3 Определяне на цената на сделката;
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.9.1. Приходи, които се признават с течение на времето**

##### ***Приходи от хотелиерски и развлекателни услуги***

Хотелиерските и развлекателни услуги, предоставяни от Групата, включват хотелско настаняване и всички други услуги, съпътстващи престоя на клиентите в хотелските комплекси. Свързано с това са и приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори.

При признаване на приходите от предоставената услуга хотелско настаняване Групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ реализираните нощувки.

Приходите от съпътстващите услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

##### ***Приходи от кабелни и интернет услуги***

Приходите от кабелни и интернет услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

##### ***Приходи от реклама***

Приходите от рекламни услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходът от наеми от предоставяне на имотите на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

#### **4.9.2. Приходи, които се признават към определен момент**

##### ***Продажба на хранителни и нехранителни стоки***

Приход от продажбата на хранителни и нехранителни стоки в търговските обекти на Групата се признава, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

##### ***Продажба на стоки***

Приход от продажбата на стоки, включително строителна продукция се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоката без възражение.

##### ***Продажба на активи***

Приход от продажбата на имоти се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените имоти. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато приключват законовите процедури и клиентът е приел имота без възражение.

#### **4.9.3. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.10. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ и „Други финансови позиции“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

#### **4.12. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.16 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.13. Други нематериални активи**

Други нематериални активи включват системен, приложен и специализиран софтуер, права по концесионни договори, лицензии за излъчване, авторски права и други. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване на авторските права се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив, останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.



Последващото оценяване на всички останали нематериални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява като се използва линейният метод върху оцененния полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Програмни продукти 2-7 години
- Оперативни права 2-35 години
- Други съгласно установения срок за ползване

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на други нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

#### **4.14. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява като се използва линейният метод върху оцененния полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 16-100 години
- Машини и съоръжения 2-50 години
- Транспортни средства 4-10 години
- Стопански инвентар 2-15 години
- Компютри 2-4 години
- Други 2-15 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

#### **4.15. Отчитане на лизинговите договори**

##### **4.15.1. Наети активи**

Както е описано в пояснение 3, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

##### **4.15.2. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

###### **Групата като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

###### **Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга.

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва, когато е възможно, среднопретеглен лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита лизинга на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в „заеми и други финансови пасиви“ представени на отделен ред.

#### **Дружеството като лизингодател**

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

#### **4.15.3. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.**

##### **Дружеството като лизингополучател**

###### **Финансов лизинг**

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.



## **Оперативен лизинг**

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

## **Дружеството като лизингодател**

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

### **4.16. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

### **4.17. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

#### **4.18. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.**

##### **4.18.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в редове съответно на ред „Очаквани кредитни загуби“.

##### **4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.18.4. Очаквани кредитни загуби на финансови активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1); и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).



#### *Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи*

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

#### *Търговски и други вземания*

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

#### *Пари и парични еквиваленти*

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

#### **4.18.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.18.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.19. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали и консумативи, стоки, продукцията и незавършено производство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията, довели до обезценката, не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

#### **4.20. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.25.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.21. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 12 месеца.

#### **4.22. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Резервите на Групата са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове;
- Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения;
- В преоценъчни резерви се включват печалби и загуби от преоценка на нефинансови активи;
- В Други резерви се включват разпределени печалби от минали периоди, резерви от преоценки по планове с дефинирани доходи.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние (с изключение на дивидентите, разпределени към неконтролиращото участие), когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.23. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Групата внася фиксирани вноски в независими дружества. Групата няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксирани вноски. Групата плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за няколко служителя във връзка с плановете с дефинирани вноски. Вноските по плановете се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Планове, които не отговарят на дефиницията за планове с дефинирани вноски, се определят като планове с дефинирани доходи. Планове с дефинирани доходи са пенсионни планове, при които сумата, която служителът ще получи след пенсиониране, се определя от неговия стаж и последното му възнаграждение. Правните задължения за изплащането на дефинираните доходи остават задължения на Групата, дори ако планът на активите не покрива плана с дефинирани доходи. Планът на активите може да включва активи, специално предназначени за финансирането на дългосрочните задължения по плановете с дефинирани доходи, както и определени застрахователни полици.

Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото състояние относно планове с дефинирани доходи, представлява настоящата стойност на задължението по изплащане на дефинирани доходи към края на отчетния период, намалена със справедливата стойност на активите по плана.

Ръководството на Групата оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взема предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за персонала“. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени на ред „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

#### **4.24. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само, ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

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



В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 34.

#### **4.25. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.26.

##### **4.25.1. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

##### **4.25.2. Отсрочени данъчни активи**

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

##### **4.25.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### **4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.26.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

#### **4.26.2. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

#### **4.26.3. Ползен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9 и пояснение 10. Действителният ползен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.26.4. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 2 437 хил. лв. (2018 г.: 2 929 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

#### **4.26.5. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.26.6. Задължение за изплащане на дефинирани доходи**

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са

предвидените от Групата бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува особено по отношение на актюерските допускания, която може да варира значително в бъдещите оценки на стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи.

#### **4.26.7. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### **4.26.8. Провизии**

Групата е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите в консолидирания финансов отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

### **5. База за консолидация**

#### **5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019	2018
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризмъ	52.92	51.58
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	100	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	-
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2019 г. в консолидацията са включени и дъщерните 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/
- Български Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

**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/

**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 къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**

- ГИС Варна АД

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход/(загуба), разпределени на НКУ		Натрупани НКУ	
	2019 %	2018 %	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	47.08	48.42	335	(18)	24 837	25 043
Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД	-	-	(3 100)	3 719	15 093	18 618
Икономическа група „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД	-	-	(12)	13	(144)	(132)
Камчия АД	12.54	12.65	87	(6)	437	350
ИП Реал Финанс АД	5.08	0.64	-	(1)	14	14
			<b>(2 690)</b>	<b>(3 707)</b>	<b>40 237</b>	<b>43 893</b>

През 2019 г. и 2018 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.



По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Нетекущи активи	448 406	401 332
Текущи активи	157 194	152 591
<b>Общо активи</b>	<b>605 600</b>	<b>553 923</b>
Нетекущи пасиви	161 728	162 314
Текущи пасиви	142 593	135 149
<b>Общо пасиви</b>	<b>304 321</b>	<b>297 463</b>
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>	<b>264 583</b>	<b>212 567</b>
<b>Неконтролиращи участия</b>	<b>36 696</b>	<b>43 893</b>
<b>Приходи</b>	<b>77 819</b>	<b>79 269</b>
Печалба за годината, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка	843	1 540
Загуба за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	(3 063)	(3 687)
<b>Загуба за годината</b>	<b>(2 220)</b>	<b>(2 147)</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	924	1 521
Общо всеобхватна загуба за годината, отнасящ се до неконтролиращото участие	(3 231)	(3 707)
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	<b>(2 307)</b>	<b>(2 186)</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	6 967	5 219
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(50 221)	(6 901)
Нетни парични потоци от финансова дейност	42 785	(2 289)
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>(469)</b>	<b>(3 971)</b>

## 5.2. Промени в инвестициите в дъщерни дружества през 2019 г.

### Придобиване на инвестиции в дъщерни дружества

#### „Ми-2“ ЕООД

На 27 ноември 2019 г. Холдинг Варна АД придоби 100% от капитала на „Ми-2“ ЕООД.

Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	<b>27.11.2019</b>
	<b>хил. лв.</b>
Търговски и други вземания	32
Пари и парични еквиваленти	56
<b>Общо текущи активи</b>	<b>88</b>
Търговски и други задължения	(23)
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>(23)</b>
<b>Общо стойност на нетните активи</b>	<b>65</b>

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	5
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(65)
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>(60)</b>

Печалбата, реализирана от изгодната покупка на новото дъщерно дружество е включена на ред „Финансови приходи“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на дейността или част от нея.

### **„Сий санд“ ЕООД**

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 ново дружество – „Сий Санд“ ЕООД. Регистрирания капитал на новоучреденото дъщерно дружество е 2 хил. лв.

### **Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества**

#### **Боровете I ЕАД**

На 28 март 2019 г. е осъществено увеличение на капитала „Боровете I“ ЕАД. В следствие на увеличението на капитала дружеството променя правната си форма от Еднолично акционерно дружество на Акционерно дружество. Разпределението на капитала е както следва – за „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД собственост от 45%, за други акционери – 55 %.

#### **Икономическа Група Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД**

През 2019 г. Групата придоби допълнително дялово участие (1.34 %) в своето дъщерно дружество Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД за парична сума в размер на 710 хил. лв., като по този начин увеличи своето контролиращо участие от 51.58 % на 52.92%.

Групата е признала намаление на неконтролиращото участие в размер на 541 хил. лв. и намаление на неразпределената печалба в размер на 169 хил. лв.

**хил. лв.**

Общо прехвърлено възнаграждение	(710)
Допълнително придобит дял в нетните активи на дружество	541
<b>Намаление на неразпределената печалба</b>	<b>(169)</b>

Промените в неконтролиращото участие на Групата в дъщерното дружество Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД могат да бъдат представени, както следва:

**хил. лв.**

Неконтролиращо участие в началото на годината	25 043
Ефект от увеличението на контролиращото участие	(541)
Дял от всеобхватния доход	335
<b>Неконтролиращо участие в края на годината</b>	<b>24 837</b>

#### **Икономическа Група М Сат Кейбъл АД**

През 2019 г. Групата придоби допълнително дялово участие (1.02 %) в своето дъщерно дружество Инвестор БГ АД, част от Икономическа група „М Сат Кейбъл АД“ за парична сума в размер на 806 хил. лв.

Групата е признала намаление на неконтролиращото участие в размер на 425 хил. лв. и намаление на неразпределената печалба в размер на 360 хил. лв.

**хил. лв.**

Общо прехвърлено възнаграждение	(806)
Други изменения в капитала	21
Допълнително придобит дял в нетните активи на дружество	425
<b>Намаление на неразпределената печалба</b>	<b>(360)</b>

Промените в неконтролиращото участие на Групата в Инвестор БГ АД, част от Икономическа Група „М Сат Кейбъл АД“ могат да бъдат представени, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Неконтролиращо участие в началото на годината	18 618
Ефект от увеличението на контролиращото участие	(425)
Дял от всеобхватния доход	(3 100)
<b>Неконтролиращо участие в края на годината</b>	<b>15 093</b>

#### **6. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал**

Към 31 декември 2019 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември. Всички асоциирани дружества са учредени и са с място на стопанска дейност в България.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирани цени на активен пазар. Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 34).

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Балансова стойност към 1 януари	26	28
Дял от печалбата/(загубата), нето	(23)	5
Рекласификация от инвестиции в дъщерни предприятия	3 733	-
Разпределен дивидент	-	(7)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>3 736</b>	<b>26</b>

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

<b>2019</b>	<b>Борове I АД</b>	<b>М Сат Преслав ООД</b>
<b>Дял</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>
<b>Дейност</b>	<b>Сегмент</b>	<b>Сегмент медии</b>
	<b>хотелиерство</b>	
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Активи	33 877	90
Пасиви	25 622	42
Приходи	70	187
Финансов резултат	(49)	(3)
<b>Финансов резултат, полагащ се на Групата</b>	<b>(22)</b>	<b>(1)</b>

<b>2018</b>	<b>М Сат Преслав ООД</b>
<b>Дял</b>	<b>50%</b>
<b>Дейност</b>	<b>Сегмент медии</b>
	<b>хил. лв.</b>
Активи	90
Пасиви	33
Приходи	194
Финансов резултат	9
<b>Финансов резултат, полагащ се на Групата</b>	<b>5</b>

Всички трансфери на парични средства към Групата, например изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2019 г. и 2018 г. Групата не е получила дивиденди.

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Групата притежава инвестиции в Конкорд ООД, Телеком и С ООД и България Телеком Нет АД, които са напълно обезценени. Същите дружества не са извършвали дейност в периода от 2009 г. до 2019 г.

## 7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансови услуги, Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектиране, Управление на недвижими имоти, Медии и образование. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

2019 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирани	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 498	3 053	515	37 428	30 342	-	73 836
- други сегменти	-	-	-	-	-	(1 386)	(1 386)
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>2 498</b>	<b>3 053</b>	<b>515</b>	<b>37 428</b>	<b>30 342</b>	<b>(1 386)</b>	<b>72 450</b>
Разходи за материали	(139)	(30)	(54)	(8 272)	(2 302)	23	(10 774)
Разходи за външни услуги	(156)	(655)	(130)	(7 309)	(15 012)	1261	(22 001)
Разходи за персонал	(364)	(746)	(232)	(11 654)	(14 205)	6	(27 195)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(31)	-	(35)	(2 529)	(182)	-	(2 777)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	56	-	-	192	691	-	939
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(969)	(5)	(50)	(4 584)	(1 902)	-	(7 510)
Промяна на материалните запаси	-	-	-	(539)	-	-	(539)
Други разходи	(697)	(552)	(83)	(2 609)	(911)	1042	(3 810)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	7	106	3 885	(15)	-	3 983
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>198</b>	<b>1 072</b>	<b>37</b>	<b>4 009</b>	<b>(3 496)</b>	<b>946</b>	<b>2 766</b>
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(22)	(1)	-	(23)
Финансови разходи	(121)	(2 668)	(22)	(4 416)	(2 946)	1 810	(8 363)
Финансови приходи	728	4 578	56	223	183	(3 220)	2 548
Други финансови позиции	(1)	1 011	(2)	(196)	339	(12)	1 139
<b>Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци</b>	<b>804</b>	<b>3 993</b>	<b>69</b>	<b>(402)</b>	<b>(5 921)</b>	<b>(476)</b>	<b>(1 933)</b>
Разходи за данъци върху дохода	(80)	(263)	(8)	(327)	(85)	(104)	(867)
<b>Резултат на сегмента след данъци</b>	<b>724</b>	<b>3 730</b>	<b>61</b>	<b>(729)</b>	<b>(6 006)</b>	<b>(580)</b>	<b>(2 800)</b>
Активи на сегмента	82 589	216 176	5 404	218 096	83 172	(133 429)	472 008
Пасиви на сегмента	17 619	60 368	2 623	154 702	68 846	(62 548)	241 610



2018 г.	Недвижи- ми имоти	Финансо- ви услуги	Проек- тиране	Хотелиер- ство и развлека- телни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	249	5 610	1 382	36 135	28 094	-	<b>71 470</b>
- други сегменти	-	-	-	-	-	(3 351)	<b>(3 351)</b>
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>249</b>	<b>5 610</b>	<b>1 382</b>	<b>36 135</b>	<b>28 094</b>	<b>(3 351)</b>	<b>68 119</b>
Разходи за материали	(56)	(32)	(86)	(8 824)	(2 402)	-	<b>(11 400)</b>
Разходи за външни услуги	(38)	(552)	(816)	(7 046)	(14 886)	1 991	<b>(21 347)</b>
Разходи за персонал	(71)	(668)	(173)	(10 733)	(13 641)	-	<b>(25 286)</b>
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-	-	-	(2 237)	(255)	-	<b>(2 492)</b>
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	30	-	-	-	-	-	<b>30</b>
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(11)	(886)	(52)	(3 774)	(1 508)	-	<b>(6 231)</b>
Промяна на материалните запаси	-	-	(72)	(208)	-	-	<b>(280)</b>
Други разходи	(458)	(187)	(877)	(2 714)	(127)	197	<b>(4 166)</b>
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	7 787	12	-	<b>7 799</b>
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>(355)</b>	<b>3 285</b>	<b>(694)</b>	<b>8 386</b>	<b>(4 713)</b>	<b>(1 163)</b>	<b>4 746</b>
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-	5	-	<b>5</b>
Загуба от освобождаване от дъщерни дружества	-	-	-	(4 111)	-	-	<b>(4 111)</b>
Финансови разходи	(134)	(2 536)	(24)	(3 961)	(2 979)	1 721	<b>(7 913)</b>
Финансови приходи	668	4 068	56	308	231	(3 132)	<b>2 199</b>
Други финансови позиции	(10)	38	-	(187)	1 124	-	<b>965</b>
<b>Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци</b>	<b>169</b>	<b>4 855</b>	<b>(662)</b>	<b>435</b>	<b>(6 332)</b>	<b>(2 574)</b>	<b>(4 109)</b>
Приходи/ (разходи) за данъци върху дохода	28	(400)	(10)	(192)	(38)	(97)	<b>(709)</b>
<b>Резултат на сегмента след данъци</b>	<b>197</b>	<b>4 455</b>	<b>(672)</b>	<b>243</b>	<b>(6 370)</b>	<b>(2,671)</b>	<b>(4,818)</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>35 716</b>	<b>209 678</b>	<b>5 362</b>	<b>216 820</b>	<b>87 212</b>	<b>(129 056)</b>	<b>425 732</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>17 308</b>	<b>58 673</b>	<b>2 644</b>	<b>149 428</b>	<b>70 275</b>	<b>(62 566)</b>	<b>235 762</b>

Приходи и разходи за лихви се включват в оповестяването на информацията за печалбата или загубата на сегмента, тъй като редовно се включват тези суми в оценката на печалбата или загубата на сегмента, преглеждана от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

През 2019 г. и 2018 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Приходи</b>		
Общо приходи на сегменти	73 836	71 470
Елиминирани на междусегментни приходи	(1 386)	(3 351)
<b>Приходи на Групата</b>	<b>72 450</b>	<b>68 119</b>

<b>Печалба</b>		
Оперативна печалба на сегментите	1 820	5 909
Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите	946	(1 163)
<b>Оперативна печалба на Групата</b>	<b>2 766</b>	<b>4 746</b>

Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	(23)	5
Загуба от освобождаване от дъщерни дружества	-	(4 111)
Финансови разходи	(10 173)	(9 634)
Финансови приходи	5 768	5 331
Други финансови позиции	1 151	965
Елиминирани на междусегментни приходи/разходи	(1 422)	(1 411)
<b>Загуба на Групата преди данъци</b>	<b>(1 933)</b>	<b>(4 109)</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Активи</b>		
Общо активи на сегментите	605 437	554 788
Елиминирани	(133 429)	(129 056)
<b>Активи на Групата</b>	<b>472 008</b>	<b>425 732</b>

През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи. Анализ на приходите по всеки основен вид продукт и услуга е представен в пояснение 23.

## 8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	<b>38 332</b>	<b>35 107</b>
Формирана репутация от бизнес комбинация	-	3 379
Отписана репутация за продадено дъщерно дружество Парк Билд ЕООД	-	(26)
Обезценка на репутация на М Сат Кейбъл ЕАД	(205)	(128)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>38 127</b>	<b>38 332</b>

За целите на годишния тест за обезценка, репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извлечат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Варна Риълтис ЕАД	18 802	18 802
М САТ Кейбъл ЕАД	14 223	14 428
Медийна група Черно море ЕООД	1 059	1 059
Туримпекс К.М. ООД	664	664
Проджект къмпани 1 АД	3 379	3 379
<b>Разпределение на репутацията към 31 декември</b>	<b>38 127</b>	<b>38 332</b>

Към 31 декември 2019 г. Групата анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За част от единиците генериращи парични потоци, извършените тестове се основават на извършени оценки от независим лицензиран оценител, които потвърждават балансовата стойност на инвестициите. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

При извършените тестове за обезценка на репутация е използван микс от методи спрямо вида на единицата генерираща парични потоци, а именно:

- Възстановима стойност на ОГПП базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез пазарната капитализация на единицата генерираща парични потоци. Определена е премия над пазарната капитализация за отразяването на контролния пакет над тествания ОГПП и разходи за продажбата съгласно данни, публикувани от публични информационни източници.

Всяко повишение на контролната премия ще доведе до повишение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяко повишение в разходите за продажба ще доведат до намаление на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

- Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП.

- Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез индивидуални оценки на активите на обекта, чрез оценки на недвижимите имоти, част от сегмента. При оценките са използвани методът на пазарната стойност, методът на приходната стойност и остатъчни метод с балансиран относителни тегла. Съществените ненаблюдаеми данни включват коригиращи коефициенти за сравнимите имоти, отбиви от цените предлага, прогнозни продажни цени и разходи за застрояване. Всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до понижение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

Освен предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

## 9. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата включват програмни продукти, авторски права, лицензи за излъчване, разходи за придобиване на нематериални активи и други нематериални активи. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Разходи за придобиване и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	1 865	13 715	4 018	4 721	<b>24 319</b>
Новопридобити активи, закупени	44	681	-	138	<b>863</b>
Отписани активи	-	-	-	(3 667)	<b>(3 667)</b>
Преоценка, нетно	-	(305)	-	-	<b>(305)</b>
Трансфер на активи	13	-	-	(13)	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>1 922</b>	<b>14 091</b>	<b>4 018</b>	<b>1 179</b>	<b>21 210</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	(1 708)	(52)	(15)	(3 922)	<b>(5 697)</b>
Амортизация за периода	(88)	-	(7)	(105)	<b>(200)</b>
Амортизация на отписани активи	-	-	-	3 667	<b>3 667</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>(1 796)</b>	<b>(52)</b>	<b>(22)</b>	<b>(360)</b>	<b>(2 230)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>126</b>	<b>14 039</b>	<b>3 996</b>	<b>819</b>	<b>18 980</b>

	<b>Програмни продукти</b>	<b>Авторски права</b>	<b>Лицензи за излъчване</b>	<b>Разходи за придобиване и други</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2018 г.	1 840	13 004	4 035	4 719	<b>23 598</b>
Новопридобити активи, закупени	5	723	-	98	<b>826</b>
Отписани активи	(19)	-	-	-	<b>(19)</b>
Преоценка, нетно	-	(69)	(17)	-	<b>(86)</b>
Трансфер на активи	39	57	-	(96)	-
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>1 865</b>	<b>13 715</b>	<b>4 018</b>	<b>4 721</b>	<b>24 319</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2018 г.	(1 623)	(52)	(7)	(3 479)	<b>(5 161)</b>
Амортизация за периода	(104)	-	(8)	(443)	<b>(555)</b>
Амортизация на отписани активи	19	-	-	-	<b>19</b>
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>(1 708)</b>	<b>(52)</b>	<b>(15)</b>	<b>(3 922)</b>	<b>(5 697)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>157</b>	<b>13 663</b>	<b>4 003</b>	<b>799</b>	<b>18 622</b>

Към 31 декември 2019 г. Групата отчита Разходи за придобиване и други нематериални активи с балансова стойност 819 хил. лв. включват:

- Разходи за придобиване на нематериални активи в размер на 47 хил. лв.
- Други нематериални активи – 772 хил. лв., формирани основно от концесионни права, придобити по концесионен договор с Община Балчик от 05.09.2006 година от дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД, включващи права върху инфраструктура, изградена от дружеството в изпълнение на концесионния договор (пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти), които съгласно договора са собственост на концедента. Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището.

Авторските права, лицензите за радио и телевизия и други права отчетени в категория „Други“ са оценени на базата на оценка на лицензиран оценител и тяхната справедлива стойност към 31 декември 2019 г. е в размер на 18 098 хил. лв. (2018 г.: 17 432 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи „Авторски и други права върху собственост“ и „Лицензи за радио и телевизия“ вижте пояснение 38.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Балансовата стойност на другите нематериални активи, заложи като обезпечение, към 31 декември 2019 г. възлиза на 4 хил. лв. (2018 г. 19 хил. лв.).



## 10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земя, сгради, машини и съоръжения, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на нетекущи активи и други. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транс- портни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2019 г.	50 596	97 811	72 483	1 654	13 534	32 978	-	651	<b>269 707</b>
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	(1 704)	(296)	-	-	8 440	-	<b>6 440</b>
Новопридобити активи	30	44	108	33	148	25 161	-	16	<b>25 540</b>
Отписани активи	(1 176)	(8)	(3 016)	(274)	(138)	(32)	-	-	<b>(4 644)</b>
Преоценка на активи	159	16	-	-	-	-	-	-	<b>175</b>
Ефект в резултат на бизнескомбинация	(3 737)	-	-	-	(1)	(7 931)	-	-	<b>(11 669)</b>
Други изменения	-	-	61	(1)	29	25	-	-	<b>114</b>
Трансфер на активи	(281)	6 567	2 758	75	2 373	(21 109)	-	395	<b>(9 222)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>45 591</b>	<b>104 430</b>	<b>70 690</b>	<b>1 191</b>	<b>15 945</b>	<b>29 092</b>	<b>8 440</b>	<b>1 062</b>	<b>276 441</b>
<b>Амортизация</b>									
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	<b>(8 683)</b>	<b>(29 147)</b>	<b>(1 271)</b>	<b>(5 949)</b>	-	-	<b>(430)</b>	<b>(45 480)</b>
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	1 013	75	-	-	(1 088)	-	-
Отписана амортизация	-	2	2 459	272	85	-	-	-	<b>2 818</b>
Излезли в резултат на бизнескомбинации	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(1 385)	(2 916)	(156)	(1 247)	-	(1 564)	(42)	<b>(7 310)</b>
Други изменения	-	-	48	1	(163)	-	-	-	<b>(114)</b>
Трансфер вътрешна рекласификация	-	50	786	-	(405)	-	-	(381)	<b>50</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>-</b>	<b>(10 016)</b>	<b>(27 757)</b>	<b>(1 079)</b>	<b>(7 679)</b>	<b>-</b>	<b>(2 652)</b>	<b>(853)</b>	<b>(50 036)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>45 591</b>	<b>94 414</b>	<b>42 933</b>	<b>112</b>	<b>8 266</b>	<b>29 092</b>	<b>5 788</b>	<b>209</b>	<b>226 405</b>

	Земя Сгради		Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>								
Салдо към 1 януари 2018 г.	52 883	76 362	67 480	1 638	9 687	38 358	591	<b>246 999</b>
Новопридобити активи	265	129	319	69	425	30 296	47	<b>31 550</b>
Отписани активи	(1 109)	(1 153)	(2 600)	(62)	(114)	(26)	-	<b>(5 064)</b>
Рекласификация от/към материални запаси, нетно	(3 422)	-	-	-	-	(2)	-	<b>(3 424)</b>
Ефект в резултат на бизнескомбинация	1 979	(2 291)	(10)	-	(21)	(11)	-	<b>(354)</b>
Трансфер на активи	-	24 764	7 294	9	3 557	(35 637)	13	-
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>50 596</b>	<b>97 811</b>	<b>72 483</b>	<b>1 654</b>	<b>13 534</b>	<b>32 978</b>	<b>651</b>	<b>269 707</b>
<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	<b>(7 538)</b>	<b>(26 497)</b>	<b>(1 140)</b>	<b>(5 156)</b>	-	<b>(375)</b>	<b>(40 706)</b>
Отписана амортизация	-	118	574	61	86	-	-	<b>839</b>
Излезли в резултат на бизнескомбинации	-	21	17	-	25	-	-	<b>63</b>
Амортизация за периода	-	(1 287)	(3 241)	(191)	(919)	-	(38)	<b>(5 676)</b>
Трансфер вътрешна рекласификация	-	3	-	(1)	15	-	(17)	-
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>-</b>	<b>(8 683)</b>	<b>(29 147)</b>	<b>(1 271)</b>	<b>(5 949)</b>	<b>-</b>	<b>(430)</b>	<b>(45 480)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>50 596</b>	<b>89 128</b>	<b>43 336</b>	<b>383</b>	<b>7 585</b>	<b>32 978</b>	<b>221</b>	<b>224 227</b>

Към 31 декември 2019 г. значима част от балансовата стойност на разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 29 092 хил. лв. е формирана от:

- извършени разходи във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма. Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми, строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на проекта „Алея първа“. През 2018 г. е 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“. През 2019 г. продължи работата по водоземното съоръжение – започна сондиране, което към 31 декември 2019 г. бе завършено на междинен етап. Завършването на дейностите по това съоръжение се очаква да приключат през 2020 г.;
- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти и други;
- извършени разходи по изграждането на канални кабелни мрежи.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Площи	Машини, съоръжения и оборудване	Транспорт- ни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-	-
Ефект от МСФО 16 Лизинг	1 620	1 547	129	84	<b>3 380</b>
Корекции, в лизинговите задължения	3 060	-	-	-	<b>3 060</b>
Трансфер от имоти, машини и съоръжения	-	1 704	296	-	<b>2 000</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>4 680</b>	<b>3 251</b>	<b>425</b>	<b>84</b>	<b>8 440</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-	-
Трансфер от имоти, машини и съоръжения	-	(1 013)	(75)	-	<b>(1 088)</b>
Амортизация	(734)	(751)	(68)	(11)	<b>(1 564)</b>
Салдо към 31 декември 2019 г.	(734)	(1 764)	(143)	(11)	<b>(2 652)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>3 946</b>	<b>1 487</b>	<b>282</b>	<b>73</b>	<b>5 788</b>

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

През 2019 г. Групата е капитализирала разходи за лихви в стойността на разходите за придобиване на нетекущи активи в размер на 249 хил. лв. (2018 г.: 262 хил. лв.).

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложен като обезпечение по заеми, е представена, както следва:

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	13 119	88 050	13 197	<b>114 366</b>
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	15 921	79 484	10 806	<b>106 211</b>

Допълнителна информация относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 34.

#### 11. Задължения по лизингови договори

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	4 369	395
Задължения по лизингови договори – текуща част	1 496	460
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>5 865</b>	<b>855</b>

Групата наема сгради, транспортни средства, машини, съоръжения и оборудване и програмни продукти. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 10).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Групата няма права да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг, които не съдържат опция за директна покупка, Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2019 г. са както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>						<b>Общо</b>
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил.лв	3-4 години хил.лв	4-5 години хил.лв	Над 5 години хил.лв	
<b>31 декември 2019 г.</b>							
Лизингови плащания	1 665	1 381	1 264	1 242	726	56	<b>6 334</b>
Финансови разходи	(169)	(125)	(90)	(57)	(25)	(3)	<b>(469)</b>
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>1 496</b>	<b>1 256</b>	<b>1 174</b>	<b>1 185</b>	<b>701</b>	<b>53</b>	<b>5 865</b>
<b>31 декември 2018 г.</b>							
Лизингови плащания	472	284	107	27	-	-	<b>890</b>
Финансови разходи	(12)	(12)	(11)	-	-	-	<b>(35)</b>
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>460</b>	<b>272</b>	<b>96</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>855</b>

#### **Лизингови плащания, които не се признават като пасив**

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2019 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	<b>2019</b>
	<b>хил. лв.</b>
Краткосрочни лизингови договори	(444)
Лизинг на активи с ниска стойност	(16)
	<b>(460)</b>

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2019 са 219 хил. лв. (2018: 43 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2019 г. е 1 686 хил. лв. (2018: 424 хил. лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена пояснение 10.

#### **12. Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2019 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Камчия и други, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2018 г.</b>	<b>32 410</b>
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	278
Отписани активи	(1 042)
Отписани в резултат на бизнескомбинация	(1 327)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	30
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>30 349</b>



<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>30 349</b>
Новопридобити активи:	
- прехвърляния от ползван от собственика имот	9 172
Отписани активи	(2 922)
Отписани в резултат на бизнескомбинация	(3 415)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	939
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>34 123</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари. За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 38.2.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по заеми е в размер на 20 122 хил. лв. (2018 г.: 16 762 хил. лв.).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 3 052 хил. лв. (2018 г.: 3 437 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Приходи от договори с клиенти“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>						<b>Общо</b>
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	Над 5	
	година	години	години	години	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
<b>31 декември 2019 г.</b>	870	796	769	497	-	-	<b>2 932</b>
<b>31 декември 2018 г.</b>	903	587	581	115	-	-	<b>2 186</b>

### 13. Финансови активи по справедлива стойност

Финансови активи – борсово търгувани акции са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Борсово нетъргуемите акции са оценени чрез оценка на независим оценител, а дяловете в колективни инвестиционни схеми - на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информацията относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 38.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“.

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекучи</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	16 483	412	746	704
Акции в публични дружества	949	661	766	745
Некотираны облигации	521	201	-	-
Акции в непублични дружества	14 462	13 703	67	67
<b>Общо</b>	<b>32 415</b>	<b>14 977</b>	<b>1 579</b>	<b>1 516</b>

## Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби/(загуби) бяха признати в печалбата или загубата:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции, нетно	1 594	1 013

## 14. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории финансови активи:

		<b>Текущи</b>		<b>Нетекучи</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Главница по заеми, цесии и други	14.1	43 157	43 010	12 866	-
Лихви по заеми и цесии		4 437	5 021	557	-
Облигации	14.2	-	-	426	425
Депозити		-	-	56	53
Очаквани кредитни загуби		(6 342)	(6 370)	(309)	(19)
<b>Общо кредити и вземания</b>		<b>41 252</b>	<b>41 661</b>	<b>13 596</b>	<b>459</b>

В посочените по-горе стойности са включени вземания от свързани лица, както следва:

		<b>Текущи</b>		<b>Нетекучи</b>
		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
		<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<i>Вземания от акционери</i>				
Главница по заеми, цесии и други		18 326	6 522	-
Лихви по заеми и цесии		2 421	1 068	-
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 686)	(406)	-
		<b>19 061</b>	<b>7 184</b>	<b>-</b>
<i>Вземания от асоциирани дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други		2 878	-	11 993
Лихви по заеми и цесии		145	-	556
Коректив за очаквани кредитни загуби		(117)	-	(258)
		<b>2 906</b>	<b>-</b>	<b>12 291</b>
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други		1 422	8	-
Лихви по заеми и цесии		150	5	-
Коректив за очаквани кредитни загуби		(135)	-	-
		<b>1 437</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>Общо кредити и вземания</b>		<b>23 404</b>	<b>7 197</b>	<b>12 291</b>

### 14.1. Заеми, цесии и други

Към 31 декември 2019 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4.5% - 5.4%. Вземанията, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

Всички лихвоносни вземания, предоставени на дружества - свързани лица, са предоставени при годишни лихвени равнища в диапазон 2% - 6% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2023 и 2035 г.

## 14.2. Облигации

Некотираните дългови ценни книжа представляват корпоративни облигации. Една част от тях са с падеж през 2025 година и се олихвяват с годишна лихва в размер на 3.6%, а останалите са с падеж през 2026 година и годишна лихва в размер на 5.75%. През 2019 г. и двете облигационни емисии са получили разрешение за търгуване на Българска фондова борса. Справедливата стойност на притежаваните дългови инструменти е 426 хил. лв. Всички плащания по облигационните емисии са застраховани от емитента.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 36.2.

## 15. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи и инвестиции	21 295	22 624	-	-
Аванси за покупка на финансови активи	13 022	9 533	9 566	-
Вземания от нефинансова дейност	7 822	9 798	3	-
Очаквана кредитна загуба	(3 439)	(2 208)	(517)	-
<b>Търговски вземания</b>	<b>38 700</b>	<b>39 747</b>	<b>9 052</b>	-
Съдебни и присъдени вземания	414	461	-	-
Данъчни вземания	664	1 406	-	-
Предплатени разходи по договори	1 265	1 530	318	370
Предоставени аванси	969	858	17	17
Други вземания	249	528	-	-
Очаквана кредитна загуба	(342)	(334)	-	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>41 919</b>	<b>44 196</b>	<b>9 387</b>	<b>387</b>
в т.ч.: Финансови вземания	38 916	40 127	9 052	-
Нефинансови вземания	3 003	4 069	335	387

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички текущи търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Към 31 декември 2019 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 4 298 хил. лв. (2018 г.: 2 542 хил. лв.).

В посочените по-горе стойности са включени вземания от свързани лица, както следва:

<b>Търговски и други вземания от свързани лица</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<i>Вземания от акционери</i>		
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи	4 280	-
Очаквана кредитна загуба	(171)	-
	<b>4 109</b>	-
<i>Вземания от асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други вземания	9	9
	<b>9</b>	<b>9</b>
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Търговски вземания	299	151
	<b>299</b>	<b>151</b>
<i>Ключов управленски персонал</i>		
Предплатени разходи и други	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Общо търговски и други вземания от свързани лица</b>	<b>4 420</b>	<b>163</b>

## 16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2019 г.	От бизнес комбинации и други	Признати в друг всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Материални активи, нетно	382	-	-	113	495
Нематериални активи	-	-	-	(2)	(2)
Инвестиционни имоти	416	2	(13)	15	420
Финансови активи и пасиви, нетно	(530)			944	414
Търговски и други вземания	(582)	(1)	-	(749)	(1 332)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	-	-	(7)
Лихви по слаба капитализация	(417)	-	-	(130)	(547)
Задължения към персонала	(96)	1	-	(18)	(113)
Задължения по лизинг	-	-	-	(91)	(91)
Други задължения	(6)	-	-	-	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(103)	-	-	(26)	(129)
	<b>(943)</b>	<b>2</b>	<b>(13)</b>	<b>56</b>	<b>(898)</b>
Отсрочени данъчни активи	(1 741)				(2 227)
Отсрочени данъчни пасиви	798				1 329

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2018 г.	От бизнес комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Амортизируеми активи, нетно	348	-	34	382
Инвестиционни имоти	559	(156)	13	416
Финансови активи и пасиви, нетно	(353)	(570)	393	(530)
Търговски и други вземания	(341)	(224)	(17)	(582)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	-	(7)
Задължения към персонала	(86)	-	(10)	(96)
Лихви по слаба капитализация	(261)	-	(156)	(417)
Задължения	(6)	-	-	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(142)	24	15	(103)
	<b>(289)</b>	<b>(926)</b>	<b>272</b>	<b>(943)</b>
Отсрочени данъчни активи	(1 196)			(1 741)
Отсрочени данъчни пасиви	907			798

Сумите, признати в другия всеобхватен доход, се отнасят до преоценката на нефинансови активи и преоценки по планове с дефинирани доходи и преценка на имоти, машини и съоръжения при първоначалната им рекласификация като инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2019 г. в Групата не са начислени отсрочени данъчни активи в приблизителен размер 319 хил. лв., във връзка с реализирана данъчна загуба през текущия и предходен отчетен период. Крайният срок за усвояване им е 2025 г.

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

## 17. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Материали и консумативи	1 791	1 777
Стоки	297	266
Продукция	222	760
Незавършено строителство	166	165
Обезценка	(39)	(39)
<b>Материални запаси</b>	<b>2 437</b>	<b>2 929</b>

През 2019 г. общо 3 583 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2018 г.: 3 755 хил. лв.).

През предходни периоди е отчетен разход за обезценка на материални запаси в размер на 39 хил. лв. Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в минали периоди, не е настъпило през 2019 г. или 2018 г.

## 18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5 269	5 905
- евро	389	275
- щатски долари	48	72
Краткосрочни депозити	84	15
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>5 790</b>	<b>6 267</b>

Към 31 декември 2019 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 25 хил. лв. (2018 г.: 37 хил. лв.).

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

## 19. Собствен капитал

### 19.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Холдинг Варна АД се състои от 6 485 897 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 235 900	5 235 900
Емитирани през годината	1 249 997	-
<b>Общ брой акции, оторизирани към 31 декември</b>	<b>6 485 897</b>	<b>5 235 900</b>

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.



Списъкът на основните акционери на Холдинг Варна АД е представен, както следва:

	31 декември 2019		31 декември 2018	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 099 915	16.96	226 749	4.33
Андезит ООД	968 186	14.93	956 986	18.28
Абас ЕООД	849 219	13.09	599 423	11.45
Други акционери юридически лица	3 230 873	49.81	3 102 100	59.24
Акционери физически лица	337 704	5.21	350 642	6.70
	<b>6 485 897</b>	<b>100.00</b>	<b>5 235 900</b>	<b>100.00</b>

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

## 19.2. Резерви

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Премияен резерв	156 816	113 243
Законови резерви	1 287	997
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	1 221	1 569
Други резерви	838	840
	<b>160 162</b>	<b>116 649</b>

Във връзка с регистрирано увеличение на капитала през 2019 г. е на лице увеличение на премийните резерви на Групата 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.

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(22 378)	(20 878)
Разходи за социални осигуровки	(3 904)	(3 615)
Разходи за компенсируми отпуски, нето	(283)	(223)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(83)	(41)
	<b>(26 648)</b>	<b>(24 757)</b>
Социални и други разходи, свързани с персонала	(547)	(529)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(27 195)</b>	<b>(25 286)</b>

### 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	235	206
<b>Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>235</b>	<b>206</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	1 520	1 508
Задължения за осигуровки	1 113	1 102
Задължения за неизползвани отпуски	640	562
Задължения по граждански договори	68	6
Обезщетения по Кодекса на труда	8	13
<b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>3 349</b>	<b>3 191</b>

Посочените по-горе суми, включват начислени възнаграждения и други задължения към ключов управленски персонал в размер на 125 хил. лв. (2018 г.: 109 хил. лв.)

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2020 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари</b>	<b>219</b>	<b>215</b>
Разходи за текущ трудов стаж	79	99
Разходи за лихви	2	4
Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(27)	(47)
Изплатени и отписани начисления	(30)	(52)
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември</b>	<b>243</b>	<b>219</b>

Ръководството на Групата е направило тези предположения след консултации с независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Дисконтов процент	1.5 %	2 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	2 % - 4 %	1 % - 5 %

Разходите за текущ и минал трудов стаж и нетните разходи за лихви са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Актюерски печалби/загуби от промени в демографските и финансови предположения	(30)	(47)
<b>Общо приход/разход, признат в другия всеобхватен доход</b>	<b>(30)</b>	<b>(47)</b>

## 21. Заеми

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви, последващо отчитани по амортизирана стойност, са представени както следва:

		Текущи		Нетекущи	
		2019	2018	2019	2018
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:</i>					
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	21.1	45 130	39 460	95 573	94 663
Сkonto		(32)	(41)	(161)	-
		<b>45 098</b>	<b>39 419</b>	<b>95 412</b>	<b>94 663</b>
Неконвертируеми облигации	21.2	13 374	8 617	36 428	48 442
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	21.3	5 472	1 460	637	2 661
Лихви по привлечени средства		904	1 124	38	-
<b>Общо балансова стойност</b>		<b>64 848</b>	<b>50 620</b>	<b>132 515</b>	<b>145 766</b>

Балансовата стойност на заемите и други привлечени средства се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 34.

### 21.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2019 г. Групата е заемополучател по следните банкови заеми:

#### Инвестиционни заеми в лева

Брой на договорите: 6

Размер на отпуснатата сума: 76 085 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3.5 пункта, EURIBOR плюс надбавка 5 пункта

Падеж: от 2020 до 2028 г.

#### Инвестиционни заеми в евро

Брой на договорите: 2

Размер на отпуснатата сума: 3 882 хил. евро

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1.2 до 2.3 пункта, 12 мес. EURIBOR плюс надбавка 7.2 пункта; 3 мес. EURIBOR плюс надбавка 3.8 пункта

Падеж: до 2024 г.

#### Заеми за оборотни средства в лева

Брой на договорите: 4

Размер на отпуснатата сума: 14 651 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3.8 пункта;

Падеж: до 2020 г.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## **21.2. Неконвертируеми облигации**

На 23 ноември 2017 г. МСАТ Кейбъл ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – МСАТ Кейбъл ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 23 ноември 2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лева;
- Брой облигации – 20 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, обезпечени;
- Срок на емисията – 7 години;
- Валута – лева;
- Лихвен процент – 6.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

На 12 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем 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.

На 14 март 2011 г. Астера I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Астера I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100007116;
- Дата на емитиране – 14 март 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 5 000 хил. евро;
- Брой облигации – 5 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 14 септември 2012 г., 14 септември 2013 г., 14 септември 2014 г., 14 септември 2015 г., 14 септември 2016 г., 14 септември 2017 г., 14 март 2018 г., 14 март 2019 г., 14 март 2020 г., 14 март 2021 г., 14 март 2022 г., 14 март 2023 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 15 декември 2011 г. Азалия I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Азалия I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100023113;
- Дата на емитиране – 15 декември 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 6 000 хил. евро;
- Брой облигации – 6 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 15 декември 2016 г., 15 декември 2017 г., 15 декември 2018 г., 15 декември 2019 г., 15 декември 2020 г., 15 декември 2021 г., 15 декември 2022 г., 15 декември 2023 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

### 21.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2019 г. Групата отчита задължения по търговски заеми и цесии в размер на 6 109 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4% - 7%. Същите се очаква да бъдат уредени до 2021.

Информацията относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 34.

Балансовата стойност на заемите и други привлечени средства се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 22. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Търговски задължения	6	2 153
<b>Финансови пасиви</b>	<b>6</b>	<b>2 153</b>
Получени аванси	1 256	30
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 256</b>	<b>30</b>
<b>Нетекущи търговски и други задължения</b>	<b>1 262</b>	<b>2 183</b>
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	8 707	10 411
Задължения за покупка по парични средства на клиенти	751	506
Задължения по договори за покупка на финансови активи	510	-
Задължения по неустойки	520	113
Задължения за гаранции и депозити	286	140
Задължения по концесионни договори	-	16
<b>Финансови пасиви</b>	<b>10 774</b>	<b>11 186</b>
Задължения по получени аванси	19 135	16 656
Данъчни задължения	1 707	1 516
Предплатени приходи	82	64
Финансирания	31	-
Други задължения	142	2 624
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>21 097</b>	<b>20 860</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>31 871</b>	<b>32 046</b>

В посочените по-горе стойности са отчетени задължения към свързани лица, както следва:

<b>Търговски и други задължения към свързани лица</b>	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<i>Задължения към акционери</i>		
Задължения, произтичащи от търговия с финансови активи	123	-
	<b>123</b>	-
<i>Задължения към асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други задължения	41	-
	<b>41</b>	-
<i>Задължения към ключов управленски персонал</i>		
Търговски и други задължения	43	23
	<b>43</b>	<b>23</b>
<i>Задължения към други свързани лица</i>		
Търговски и други задължения	5	9
	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>Общо търговски и други вземания от свързани лица</b>	<b>212</b>	<b>32</b>



Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок;

Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок

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

### 23. Приходи от договори с клиенти

Групата признава приходи от предоставени услуги и продадени стоки, които се признават съответно с течение навремето и в определен момент от времето и в следните основни продуктови линии:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи в обхвата на МСФО 15	66 886	62 327
Приходи в обхвата на МСФО 16	3 052	3 501
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>69 938</b>	<b>65 828</b>

#### 2019

	Приходи от договори с клиенти хил. лв.	Време на признаване на прихода	
		В определен момент хил. лв.	С течение на времето хил. лв.
<b>Приходи от предоставяне на услуги</b>			
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	22 964	-	22 964
Медийни и рекламни услуги	26 637	-	26 637
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 024	-	3 024
Възстановителни и спортни услуги	3 854	-	3 854
Студентски такси	1 931	-	1 931
<b>Приходи от продажба на стоки</b>			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	6 949	6 949	-
<b>Други приходи</b>	1 527	-	1 527
<b>Общо приходи по договори с клиенти</b>	<b>66 886</b>	<b>6 949</b>	<b>59 937</b>

#### 2018

	Приходи от договори с клиенти хил. лв.	Време на признаване на прихода	
		В определен момент хил. лв.	С течение на времето хил. лв.
<b>Приходи от предоставяне на услуги</b>			
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	23 115	-	23 115
Медийни и рекламни услуги	24 464	-	24 464
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	2 649	-	2 649
Възстановителни и спортни услуги	3 516	-	3 516
Студентски такси	1 885	-	1 885
<b>Приходи от продажба на стоки</b>			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	5 868	5 868	-
Продажба на строителна продукция	142	142	-
<b>Други приходи</b>	688	571	117
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>62 327</b>	<b>6 581</b>	<b>55 746</b>

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Хотелиерски услуги	22 466	22 464
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 625	10 324
Приходи от реклама	15 950	14 067
Приходи от продажба на материални запаси	6 949	5 868
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	3 854	3 516
Приходи от наеми	3 023	3 418
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	2018	1 684
Приходи от студентски такси	1 931	1 885
Посреднически услуги	885	698
Приходи от строителни дейности	595	142
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	358	317
Приходи от проектиране и проучване	197	21
Други	1 087	1 424
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>69 938</b>	<b>65 828</b>

#### 24. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	832	1 181
Отписани задължения	508	611
Приходи от глоби и неустойки	758	84
Приходи от финансираня	154	47
Други приходи	260	368
	<b>2 512</b>	<b>2 291</b>

#### 25. Печалба от продажба на нетекущи активи

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Имоти, машини и съоръжения</b>		
Приходи от продажба	5 990	15 220
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(1 691)	(7 421)
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения</b>	<b>4 299</b>	<b>7 799</b>
<b>Инвестиционни имоти</b>		
Приходи от продажба	2 500	-
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(2 816)	-
<b>Загуба от продажба на инвестиционни имоти</b>	<b>(316)</b>	<b>-</b>
<b>Общо печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>3 983</b>	<b>7 799</b>

#### 26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Хранителни продукти и напитки	(3 583)	(3 476)
Разходи за ел. енергия	(2 601)	(2 854)
Рекламни материали	(1 258)	(1 344)
Разходи за вода	(651)	(561)
Хотелски консумативи	(582)	(888)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(562)	(837)
Разходи за гориво	(462)	(459)
Материали за ремонт и поддръжка	(331)	(260)
Разходи за основни материали	(255)	(283)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(217)	(173)
Други	(272)	(265)
	<b>(10 774)</b>	<b>(11 400)</b>

## 27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(5 850)	(5 767)
Разходи за реклама	(4 038)	(3 713)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(1 529)	(1 586)
Разпространение на тв сигнал	(1 266)	(1 448)
Абонаментни услуги	(1 198)	(942)
Разходи за организиране на събития	(848)	(161)
Разходи по отпечатване	(822)	(825)
Разходи за комисионни	(693)	(524)
Изработка на репортажи	(426)	(410)
Разходи за наем	(460)	(1 806)
Такса интернет достъп и кабелна	(345)	(278)
Строително-монтажни работи	(72)	(142)
Други	(4 454)	(3 745)
	<b>(22 001)</b>	<b>(21 347)</b>

Независим одитор на Холдинг Варна АД е Грант Торнтон ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим одит на консолидирания годишен финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността на предприятието – майка и на индивидуалните отчети на предприятието – майка е 55 хил. лв. През годината са предоставяни други услуги, несвързани с одита, които не са забранени по реда на приложимото законодателство при договорено възнаграждение 4 хил. лв.

Общо отчетеният разход за одит за услуги, предоставяни от Грант Торнтон ООД и компонентни регистрирани одитори на дъщерните предприятия за 2019 г. възлиза на 225 хил. лв. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(1 308)	(1 046)
Разходи за брак	(146)	(1 331)
Представителни разходи	(131)	(199)
Разходи за командировки	(119)	(120)
Съдебни разходи	(31)	(226)
Отписани активи	-	(502)
Други	(2 075)	(742)
	<b>(3 810)</b>	<b>(4 166)</b>

## 29. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за лихви по договори за лизинг	(219)	(43)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(8 297)	(7 940)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(8 516)</b>	<b>(7 983)</b>
Капитализирани разходи за лихви	249	262
	<b>(8 267)</b>	<b>(7 721)</b>
Други финансови разходи	(96)	(192)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(8 363)</b>	<b>(7 913)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти	30	51
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 419	1 982
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>2 449</b>	<b>2 033</b>
Печалба от изгодна покупка	60	67
Доходи от съучастия, дивиденди	13	17
Други финансови приходи	26	82
<b>Финансови приходи</b>	<b>2 548</b>	<b>2 199</b>

### 30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Резултат от продажба на финансови инструменти, нетно	(99)	287
Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 025	1 024
Загуба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(431)	(11)
Банкови такси и комисионни	(326)	(277)
Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	(32)	(59)
Други финансови позиции, нетно	2	1
<b>Други финансови позиции, нетно</b>	<b>1 139</b>	<b>965</b>

### 31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2018 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Загуба преди данъчно облагане	(1 933)	(4 109)
Елиминации	518	2 574
Загуба преди елиминации	(1 415)	(1 535)
<i>в т.ч.: Реализирана загуба в групата</i>	<i>(12 317)</i>	<i>(9 870)</i>
<i>Печалба, подлежаща на облагане в групата</i>	<i>10 902</i>	<i>8 514</i>
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(1 090)</b>	<b>(851)</b>
<b>Данъчен ефект от:</b>		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(495)	(442)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	774	856
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(811)</b>	<b>(437)</b>
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(56)	(272)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(867)</b>	<b>(709)</b>

Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход

13

-

### 32. Загуба на акция

Основната загуба на акция е изчислена като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието-майка.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2019	2018
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(278 000)	(1 131 000)
Среднопретеглен брой акции	6 277 000	5 235 900
<b>Загуба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0.04)</b>	<b>(0.22)</b>

През 2019 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

### 33. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

#### 33.1. Сделки с акционери

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Записани акции	1 250	-
Продажба на инвестиция	4 280	-
Предоставени заеми и цесии	(1 150)	(491)
Върнати предоставени заеми и цесии	1 334	934
Приход от лихви	895	329

#### 33.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	60	54
Предоставени заеми и цесии	(12 222)	-
Върнати предоставени заеми и цесии	962	-
Приход от лихви	682	-
Разпределен дивидент	-	17

#### 33.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	2 018	1 684
Приходи от продажба на услуги	110	439
Получени услуги	(58)	(503)



### 33.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 223)	(1 200)
Социални осигуровки	(51)	(56)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(1 298)</b>	<b>(1 280)</b>

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2018 г.: 24 хил. лв.).

### 34. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2019 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Варна Риълтис ЕАД;
- залог на акции от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- залог на акции от капитала на Инвестор.Бг АД;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.
- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД по репо сделки.

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти и Други нематериални активи. За повече информация относно балансовата стойност на заложените активи вижте пояснения 9, 10 и 12.

Към 31 декември 2019 г. са заложені търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Варна Риълтис ЕАД, Атлас I ЕАД, Медийна група Черно море ЕООД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2019 г. са предявени различни гаранционни и правни иски към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

Нито един от гореспоменатите иски не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

### 35. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Облигации	14	426	425
Предоставени заеми, депозити и цесии	14	54 422	41 695
Търговски и други финансови вземания	15	47 968	40 127
		<b>102 816</b>	<b>82 247</b>
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>			
Ценни книжа	13	33 994	16 493
		<b>33 994</b>	<b>16 493</b>
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	18	<b>5 790</b>	<b>6 267</b>
		<b>142 600</b>	<b>105 007</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2019 хил. лв.</b>	<b>2018 хил. лв.</b>
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Финансови пасиви	21	197 363	196 386
Задължения по финансов лизинг	11	5 865	855
Търговски и други задължения	22	10 780	13 339
		<b>214 008</b>	<b>210 580</b>

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 38. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

### **36. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

#### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 35. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, с цел покриване на текущите, падежиращи задължения и осигуряване на стабилна ликвидност на Групата като цяло.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### **36.1. Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

##### **36.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период Групата отчита нетна загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 59 хил. лв. (2018 г.: нетна печалба 32 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за незначителен ефекта от промяна на валутни курсове.

##### **36.1.2. Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Останалата част от банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка. През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, както и съществени флукутации в индекса на Euribor или Sofibor, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Групата. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

Относно риска, на който е изложена Групата в резултат на сключените договори за финансов лизинг с променлив лихвен процент, същият се счита за несъществен, тъй като отчетените разходи за лихви по лизингови договори с променлих лихвен процент за 2019 г. са в размер на 23 хил. лв. (2018 г.: 43 хил. лв.).

### 36.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2019 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, а именно:

	<b>2019</b> <b>хил. лв.</b>	<b>2018</b> <b>хил. лв.</b>
Дялове на колективни инвестиционни схеми	17 229	1 116
Акции в публични дружества	1 715	1 406
Борсово търгувани облигации	521	201
Акции в непублични дружества	14 529	13 770
<b>Общо</b>	<b>33 994</b>	<b>16 493</b>

В случай, че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода, след облагане с данък би било +/- 306 хил. лв.

Ръководството на Дружеството не очаква съществени промени в притежаваните акции в непублични дружества.

### 36.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	<b>2019</b> <b>хил. лв.</b>	<b>2018</b> <b>хил. лв.</b>
<b>Групи финансови активи – балансови стойности</b>		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	33 994	16 493
Дългови инструменти по амортизирана стойност	102 816	82 247
Пари и парични еквиваленти	5 790	6 267
<b>Балансова стойност</b>	<b>142 600</b>	<b>105 007</b>

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

#### *Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи*

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взема предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Към 31 декември 2019 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 6 651 хил. лв. (2018 г.: 6 389 хил. лв.). През 2019 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в размер на 262 хил. лв.

#### *Търговски и други вземания*

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Към 31 декември 2019 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 4 298 хил. лв. (2018 г.: 2 542 хил. лв.). През 2019 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в размер на 1 756 хил. лв.

#### Пари и парични еквиваленти

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### Изменение на очакваните кредитни загуби

<b>Финансови активи</b>	<b>2019</b> хил. лв.	<b>2018</b> хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари</b>	<b>8 931</b>	<b>1 737</b>
Ефект от първоначално прилагане на МСФО 9	-	2 006
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	2 850	6 750
Възстановена очаквана кредитна загуба през периода	(832)	(1 562)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>10 949</b>	<b>8 931</b>

### 36.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на активи.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>Текущи</b> <b>До 12 месеца</b> хил. лв.	<b>Нетекучи</b> <b>Над 1 година</b> хил. лв.
Заеми	64 880	132 676
Задължения по финансов лизинг	1 665	4 669
Търговски и други задължения	10 774	6
<b>Общо</b>	<b>77 319</b>	<b>137 351</b>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

<b>31 декември 2018 г.</b>	<b>Текущи</b> <b>До 12 месеца</b> хил. лв.	<b>Нетекучи</b> <b>Над 1 година</b> хил. лв.
Заеми	50 661	145 766
Задължения по финансов лизинг	472	418
Търговски и други задължения	11 186	2 153
<b>Общо</b>	<b>62 319</b>	<b>148 337</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

### 37. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2019</b>	<b>195 262</b>	<b>855</b>	<b>1 124</b>	<b>197 241</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(65 058)	(1 686)	(8 946)	<b>(75 690)</b>
Постъпления	66 065	-	-	<b>66 065</b>
<b>Непарични промени:</b>				
Сkonto	152	434	-	<b>586</b>
Начисления	-	3 060	8 516	<b>11 576</b>
МСФО 16	-	3 380	-	<b>3 380</b>
Безналични сделки	-	(178)	248	<b>70</b>
<b>31 декември 2019</b>	<b>196 421</b>	<b>5 865</b>	<b>942</b>	<b>203 228</b>
	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2018</b>	<b>201 149</b>	<b>1 152</b>	<b>622</b>	<b>202 923</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(80 015)	(424)	(6 678)	(87 117)
Постъпления	80 700	-	-	80 700
<b>Непарични промени:</b>				
Сkonto/Начисления	-	127	7 983	8 110
Безналични сделки	(6 572)	-	(803)	(7 375)
<b>31 декември 2018</b>	<b>195 262</b>	<b>855</b>	<b>1 124</b>	<b>197 241</b>

### 38. Оценяване по справедлива стойност

#### 38.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:</b>		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	1 715	2 522
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми	17 229	-
Ниво 3 – акции и облигации в непублични дружества	15 050	13 971
	<b>33 994</b>	<b>16 493</b>

През 2019 г. е имало трансфер на инвестиции в колективни инвестиционни схеми от ниво 1 в ниво 2 в размер на 704 хил. лв.



## Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

### Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в Българска Фондова Борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени – стойност при затваряне към отчетната дата.

### Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството във фондове е била определена на база на техните цени на обратно изкупуване към отчетната дата.

### Ниво 3 - Акции и облигации в непублични дружества

Справедливата стойност на акциите на ниво 3 е определена на база на пазарна оценка от лицензиран независим оценител, изготвена към отчетната дата. Пазарната оценка е изготвена на база на метода на дисконтираните парични потоци (DCF метод). За практическото приложение на метода е разработена маркетингова прогноза, средносрочна стратегия на развитие, ценова политика, ефективно използване на капацитета на персонала и др. DCF методът отчита:

- Паричният поток или ползите, които даден актив или група активи ще произведат за определен период от време;
- Времетраенето на паричните потоци;
- Приложението на дисконтовия фактор върху паричните потоци.

Справедливата стойност на облигации с балансова стойност 521 хил. лв., класифицирани на ниво 3 се оценява по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност, цена на придобиване с натрупана лихва, до момента, в който емисията не бъде допусната за търговия на регулиран пазар, процедурата за което е в процес на финализиране.

Началното салдо на финансовите инструменти, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	16 493	8 950
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	1 594	1 013
Покупки	63 222	10 884
Продажби	(47 316)	(4 355)
Приходи от лихви	26	1
Уреждане	(25)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>33 994</b>	<b>16 493</b>

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетния период.

## 38.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>Ниво 3</b>
	<b>хил. лв.</b>
<b>Нематериални активи:</b>	
- авторски и лицензионни права	18 098
<b>Инвестиционни имоти</b>	34 123
<b>31 декември 2018 г.</b>	<b>Ниво 3</b>
	<b>хил. лв.</b>
<b>Нематериални активи:</b>	
- авторски и лицензионни права	17 432
<b>Инвестиционни имоти:</b>	30 349

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват поземлени имоти, групирани в Ниво 3 съобразно йерархията на справедливата стойност.

Оценката по справедлива стойност основно се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. За определяне на справедливата стойност на някои имоти е използван теглови коефициент, определен при използването на следните подходи - сравнителен метод, метод на вещната стойности метод на приходната стойност.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Оценката по справедлива стойност на нематериалните активи се базира на оценката на независим лицензиран оценител. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност.

За определяне на справедливата пазарна стойност на нематериалните активи, е приложен метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци и подхода на базата на бъдещите постъпления от продажби. Определените теглови коефициенти между двата подхода е 60% към 40% в полза на метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци.

### **39. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата. Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници, като спазва изискванията на изискванията на облигационната емисия на компанията – майка както следва:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – не по-високо от 0.95
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – не по-ниско от 1.05
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – не по-малко от 0.5

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Собствен капитал	230 398	189 970
+ Субординиран дълг	6 109	2 295
<b>Коригиран капитал</b>	<b>236 507</b>	<b>192 265</b>
+ Дълг	241 610	235 762
- Пари и парични еквиваленти	(5 790)	(6 267)
<b>Нетен дълг</b>	<b>235 820</b>	<b>229 495</b>
<b>Съотношение на капитала към общото финансиране</b>	<b>1:1.00</b>	<b>1:1.19</b>

#### 40. Събития след края на отчетния период

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 Групата, ръководството на Групата не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Групата в резултат на това, че основно оперира в засегнатите сектори. 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 Групата.

Ръководството на Групата 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 Групата 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 Групата. Влошаването на финансовото представяне и състояние на дебиторите, би могло да доведе затруднения при погасяването на предоставените заеми при първоначално договорените срокове и условия.

Групата е взела мерки за облекчаване на дейността си през 2020 г. като са предоговорени 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.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприе своевременни мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружествата, част от групата на „Холдинг Варна“ АД, а именно:

- Преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за туристопотока през летен сезон 2020 г.;
- Комуникация с банки-кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните плановете по банков кредити;

- Анализ на възможностите за кандидатстване по компенсационни програми, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г.;
- Проведени са общи събрания на облигационерите по някои облигационни емисии с емитенти – дружества от групата, на които са взети решения за разсрочване на задълженията за плащане, дължими през 2020 г.;
- Ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала на хотелските комплекси и търговски обекти, офиси и други помещения, за гостите и персонала, въз основа на препоръките на органите за обществено здравеопазване, медицинските специалисти и правителството;
- Постигнати са търговски споразумения с ключовите доставчици на услуги на спортния център, за преустановяване плащанията по основните абонаментни договори на обекта до прекратяване на извънредното положение в Република България и отпадане на забраната за извършване на търговска дейност;
- Считано от 01.02.2020 г. таксата за управление на двете колективни инвестиционни схеми е променена от 1.80% на 1.00% от средната годишна стойност на нетните активи на фондовете.

Ръководството счита, че ще има достатъчно ресурс, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, чрез намаляване на разходите, гратисни периоди по банкови кредити и други.

#### **41. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 5 август 2020 г.