

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

31 декември 2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

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

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

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

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2019 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.21 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

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

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

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

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

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

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

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

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

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

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

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

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

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Веселин Райчев Моров – член на Надзорния съвет

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

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

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

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

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

Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

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

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

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

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

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

Финансови резултати

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

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

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

Избрани показатели за дейността

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

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

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

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

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

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

Годишно общо събрание на акционерите

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

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

Увеличение на капитала на Дружеството

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

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

Увеличение капитала на Дъщерно Дружество

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

Инвестиции в дъщерни и други дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

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

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

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

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

- Първи по ред залог на 51 500 бр. обикновени безналични акции, представляващи 77,44% от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- Първи по ред особен залог върху 9 750 бр. поименни безналични акции, представляващи 6,03% от капитала на Камчия АД;
- 10 000 броя акции, представляващи 32% от капитала на Варна Риълтис ЕАД;
- 483 667 броя акции, представляващи 96,74% от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;

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

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

Сделки със свързани лица

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

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

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

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

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

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

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

Предоставени заеми и цесии

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

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

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

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

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

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

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

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

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

Научноизследователска и развойна дейност

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

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

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

Сделки, водени извънбалансово

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

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

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

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

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

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

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

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

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

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

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

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Несистематични рискове

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

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Дружеството, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самото Дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

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

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

Кредитният риск е свързан с възможността Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Холдинг Варна АД е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми е фиксиран.

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

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

Холдинг Варна АД се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

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

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

Ликвидност

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

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

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

Директор за връзка с инвеститорите

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

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

Права на акционерите

Дружеството продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

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

Разкриване на регулирана информация

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

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

Управителни органи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бъдещо развитие на компанията

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

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

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

28 юли 2020 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/



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
уеб сайт: www.granthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Холдинг Варна АД („Дружеството“), 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 индивидуалния 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 индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството 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 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ към индивидуалния финансов отчет, Дружеството притежава участия в единадесет търговски дружества с балансова стойност в общ размер на 79 973 хил. лв. Ръководството на Дружеството е извършило тестовите за обезценка по отношение на всички инвестиции в дъщерни предприятия, част от които 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, за две от инвестициите в дъщерни дружества, с балансова стойност в размер на 33 119 хил. лв., ние не бяхме в състояние да се убедим изцяло във валидността на тези независими външни оценки от гледна точка на промяната в икономическите условия и настоящата икономическа несигурност, специфични за индустрията в която съответните дъщерни предприятия оперират и доколко те. отразяват възстановимата стойност на тези инвестиции. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви какви корекции на сумите за горепосочените две инвестиции 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 индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството 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 30 Събития след датата на индивидуалния 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 Дружеството, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Дружеството в резултат от влошено финансово представяне на дъщерните предприятия. Волатилността на пазара на недвижими имоти, както и на финансовите пазари също би могла да окаже неблагоприятен ефект върху активите на Дружеството. Ръководството на Дружеството очаква възможно забавяне на изпълнението и приключването на инвестиционните проекти спрямо планираните срокове, както и неблагоприятно влияние вследствие на волатилността на пазара на недвижими имоти.

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

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 индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на индивидуалния 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 11	
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"> - Класификация и първоначална оценка: При първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, ръководството е направило своята преценка относно бизнес моделите за управление на финансовите активи на Дружеството 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 	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ на критериите на Дружеството за класификация и последващо отчитане на всяка категория финансови активи и съответствието на тези критерии с изискванията на МСФО 9; - проучване и оценка на политиките и процедурите, разработени за новите модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, включително за предоставените заеми; - извършване на проверка и оценка на

<p>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 определени дати. Приложените счетоводни преценки имат съществено значение, тъй като предоставените заеми и паричните средства представляват значителна част от активите на Дружеството. Тази група финансови активи последващо се оценява по амортизирана стойност.</p> <p>- Модел на очакваните кредитни загуби: Съгласно МСФО 9 Дружеството 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 Дружеството, 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>Лихвоносните и други финансови активи към 31 декември 2019 г. възлизат на 72 791 хил. лв. и представляват 28,75% от активите на Дружеството. Изготвянето на модел за очаквани кредитни загуби изисква набор от значителни преценки, допускания и несигурности от страна на ръководството на Дружеството. Поради това, ние идентифицирахме определянето съгласно МСФО 9 на очакваните кредитни загуби като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Бележка 27.2 Анализ на кредитния риск към индивидуалния финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на предоставените заеми към 31 декември 2019 г.</p>	<p>процесите за класификация на предоставени заеми на свързани и несвързани лица и определянето на необходима обезценка. Анализирахме финансовото състояние на контрагентите и проучихме, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия;</p> <p>- 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 Дружеството 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.</p> <p>- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Дружеството на кредитен риск.</p>
--	---

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от индивидуален доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален 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 дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи 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 индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи 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 Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме 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 Дружеството 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 индивидуалния 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния 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 индивидуалния 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 последици 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 индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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 индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността с изключение на ефекта описан в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на финансовия 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;

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 Дружеството и средата, в която то 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 Дружеството 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 Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния 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*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 22 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния 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 индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2019 г. на Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставяли и други услуги на Дружеството, както е оповестено в пояснение 19 от индивидуалния финансов отчет.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов

Управител

Регистриран одитор отговорен за одита

31 юли 2020 г.

България, гр. София, бул. Черни връх №26



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Нематериални активи		2	2
Имоти, машини и съоръжения	6	38 724	38 635
Инвестиционни имоти	7	3 618	3 618
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	79 793	75 528
Лихвоносни и други финансови активи	11	33 423	11 922
Търговски и други вземания	12	9 049	-
Отсрочени данъчни активи	9	906	980
Нетекущи активи		165 515	130 685
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	10	16 949	151
Лихвоносни и други финансови активи	11	39 368	47 628
Търговски и други вземания	12	31 252	26 335
Пари и парични еквиваленти	13	133	473
Текущи активи		87 702	74 587
Общо активи		253 217	205 272
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	6 486	5 236
Резерви	14.2	157 481	113 783
Неразпределена печалба		30 022	28 195
Общо собствен капитал		193 989	147 214
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми и други финансови пасиви	16	17 362	26 146
Нетекущи пасиви		17 362	26 146
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	15	33	41
Получени заеми и други финансови пасиви	16	38 416	31 325
Търговски и други задължения	17	3 417	546
Текущи пасиви		41 866	31 912
Общо пасиви		59 228	58 058
Общо собствен капитал и пасиви		253 217	205 272
Съставил:		Изпълнителен директор:	
	/Ирина Маркова-Гюрова/		/Ивелина Шабан/
Дата: 24 юли 2020 г.		Изпълнителен директор:	
			/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор, отговорен за изгажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от лихви	3 123	2 556
Разходи за лихви	(2 668)	(2 531)
Нетен лихвен доход от финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	455	25
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	1 323	81
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	(185)	(5)
28.1	1 138	76
Печалба от сделки с финансови активи	349	19
Загуби от сделки с финансови активи	(444)	-
	(95)	19
Приходи от дивиденди	8 1 404	1 416
Други финансови позиции, нетно	(78)	(69)
Печалба от финансова дейност	2 824	1 467
Приходи от нефинансова дейност	18 1 299	1 067
Печалба от продажба на нетекущи активи	7	-
Очаквана кредитна загуба, нетно	27.2 (404)	2 334
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	6 (894)	(876)
Разходи за нефинансовата дейност	19 (806)	(784)
Печалба преди данъци	2 026	3 208
Разходи за данъци върху дохода	20 (74)	(237)
Печалба за годината	1 952	2 971
Общо всеобхватен доход за годината	1 952	2 971
Основен доход на акция:	лв.	лв.
Печалба от продължаващи дейности	21.1 0,31	0,57

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/

Дата: 24 юли 2020 г.

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил.лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	5 236	113 783	28 195	147 214
Емисия на капитал	1 250	43 573	-	44 823
Общо сделки със собственици	1 250	43 573	-	44 823
Печалба за годината	-	-	1 952	1 952
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 952	1 952
Формиране на резерви	-	125	(125)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 486	157 481	30 022	193 989

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	5 236	113 783	25 224	144 243
Печалба за годината	-	-	2 971	2 971
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	2 971	2 971
Салдо към 31 декември 2018 г.	5 236	113 783	28 195	147 214

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан

Дата: 24 юли 2020 г.

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажицията
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(39 771)	(16 288)
Постъпления от предоставени заеми	28 826	14 759
Получени лихви	231	981
Получени дивиденди	863	925
Придобиване на финансови активи	(50 488)	(3 411)
Постъпления от продажба на финансови активи	21 318	12 222
Аванси за придобиване на финансови активи, нетно	2 735	(219)
Постъпления от клиенти	1 520	1 242
Плащания към доставчици	(470)	(411)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(356)	(352)
Плащания за данъци върху дохода	-	(249)
Плащания за други данъци, нетно	(177)	201
Други плащания от оперативна дейност	-	(14)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(35 769)	9 386
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(823)	(1 624)
Плащания във връзка с инвестиции в дъщерни дружества	8 (4 265)	(1 445)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(5 088)	(3 069)
Финансова дейност		
Получени заеми	23 36 281	39 639
Плащания по получени заеми	23 (37 959)	(43 975)
Плащания по лизингови договори	23 (4)	-
Постъпления от емитиране на акции	44 980	(157)
Плащания на лихви	23 (2 752)	(2 053)
Други плащания за финансова дейност	(29)	(41)
Нетен паричен поток от финансова дейност	40 517	(6 587)
	(340)	(270)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	473	743
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	133	473
Пари и парични еквиваленти в края на годината	133	473
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	13	473

Съставил: 
/Ирина Маркова-Пурова/

Изпълнителен директор: 
/Ирина Шабан/

Дата: 24 юли 2020 г.

Изпълнителен директор: 
/Митчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 31 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 43 представляват неразделна част от него.

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД се състои в: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове. През м. декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда.

Акциите, издадени от Дружеството са регистрирани на Българска Фондова Борса.

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

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

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев 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 – член на съвета на директорите

Броят на персонала към 31 декември 2019 г. е 12 души.

Дружеството не може да определи Краен собственик физическо лице-собственик на капитал според разпоредбите на ЗМИП.

Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2019 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.21 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Основен акционер, притежаващ 16,96% е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на основните акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството, не се котираат на Българска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), 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.

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

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството 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. Предходните 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 среднопретеглен диференциален лихвен процент в размер на 4.5%.

До 1 януари 2019 г. Дружеството не е отчитало договори съгласно МСС 17. Подписан е един договор през 2019 г., отговарящ на изискванията на МСФО 16.

Съответствието на общите задължения за лизинг към 31 декември 2018 г. със задълженията по лизинг, признати към 1 януари 2019 г., е представено, както следва:

МСФО 16
1 януари 2019 г.

Задължения за оперативен лизинг, оповестени към 31 декември 2018 г.	3
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност	(3)
Лизингови задължения, признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.	-

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

Дружеството е приложило 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 Дружеството:

- 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 Дружеството

Към датата на одобрение на този 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 Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

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 индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. Тъй като нито едно от посочените по-горе условие не е приложимо към финансовата 2019 г., отчетът на дружеството е представен с един съпоставим период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството. Към 31 декември 2019 г. са определен два оперативни сегмента – „Финанси“ и „Нефинансова дейност“.

През сегмент „Финансова дейност“ Дружеството извършва дейности по придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които има участие, услуги по административно обслужване.

През сегмент „Нефинансова дейност“ дружеството съблюдава инвестирането и администрирането на проект „Алея Първа“ и други инвестиционни проекти.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет с изключение на:

- разходите за пенсионни възнаграждения;
- разходите за възнаграждения на персонала;
- приходите, разходите и печалбите от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти

които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с приходи от лихви и дивиденди, които се признават по реда на МСФО 9.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на дъщерни дружества, с цел подпомагане на дейността им. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Дружеството сключва и договори с клиенти, които се отчитат по реда на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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.

Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

4.6.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват следните услуги и съответните им съставни задължения за изпълнение: приходи от наеми и административни услуги. Услугите се състоят в изпълнение на едно задължение.

Административните услуги са приходи, попадащи в обхвата на МСФО 15.

За да определи дали и как да признае приходи в съответствие с МСФО 15, Дружеството 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.

Дружеството признава като задължение 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 Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги. Те 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 изпълнения.

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.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. 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.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. 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.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато 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 нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

- Софтуер 2 години
- Други 2-50 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“. Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.10. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството 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, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, 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 оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| • Транспортни средства | 5 години |
| • Съоръжения | 5-25 години |
| • Стопански инвентар | 2-4 години |
| • Компютърно оборудване | 2 години |

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Лизинг

4.11.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството 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, Дружеството 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
- Дружеството 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
- Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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.

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството 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 промените 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.

Дружеството е избрало да отчита лизинга на активи с ниска стойност, 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.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството класифицира като лизинг на активи с ниска стойност договор за наемане на офис помещения.

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 Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството 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.

4.11.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Дружеството като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Дружеството придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. 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.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

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

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. 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“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 7). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.12. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

4.13. Инвестиционни имоти

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.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с

професионална квалификация и значителен професионален опит 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 от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.14. Финансови инструменти

4.14.1. Признание и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.14.2. 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;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

- бизнес моделът на Дружеството 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 очаквани кредитни загуби, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.14.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи 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:

- дружеството 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 котират 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. Дружеството 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 котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.14.4. Очаквани кредитни загуби на финансовите 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 Дружеството 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.

4.14.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, 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 Дружеството не е определило 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.

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.

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.

4.15. 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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. 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 актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват:

- законови резерви, общи резерви;
- преоценен резерв на нефинансови активи – включва печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи;

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 отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството следва да начисли 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. Към 2019-та година няма служители, които следва да се пенсионира в следващите пет години, поради което дружеството не е начислило провизия за пенсионни задължения.

4.19. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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 Дружеството в пояснение 25.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на очакванията на ръководството и изготвени бюджети и прогнози за управленски цели. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20.2. 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.

4.20.3. 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).

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетия МСФО 16.

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.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

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 Дружеството 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 Дружеството 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.

4.21.2. Полезен 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 Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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.

При определянето на възстановимата стойност на инвестициите, ръководството на Дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития. Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на своите дъщерни дружества и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка на стойността на инвестициите. В допълнение използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2019 г. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се

различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството 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.

4.21.4. Измерване на очакваните 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 вероятностно 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).

4.21.5. 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.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Нефинансова дейност“, както е описано в приложение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2019 г.	Нефинансова дейност хил. лв.	Финансова дейност хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от клиенти	1,299	6 199	7 498
%	17%	83%	
Приходи на сегмента	1 299	6 199	7 498
Разходи свързани със сегмента	(109)	(3 779)	(3 888)
Печалба на сегмента преди данъци	1 190	2 420	3 610
Неразпределяеми приходи и разходи			
Печалба от продажба на нетекущи активи			7
Разходи за материали			(18)
Разходи за външни услуги			(299)
Разходи за персонала			(348)
Разходи за амортизация			(872)
Други разходи			(54)
Разход за данък			(74)
			1 952
Активи на сегмента	42,516	209,496	252,012
Неразпределяеми активи	-	-	1 205
			253 217
Пасиви на сегмента	666	58,525	59 191
Неразпределяеми пасиви	-	-	37
			59 228
2018 г.			
	Нефинансова дейност хил. лв.	Финансова дейност хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от клиенти	1 067	6 406	7 473
%	14%	86%	
Приходи на сегмента	1 067	6 406	7 473
Разходи свързани със сегмента	(932)	(2 605)	(3 537)
Печалба на сегмента преди данъци	135	3 801	3 936
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(19)
Разходи за външни услуги			(271)
Разходи за персонала			(362)
Разходи за амортизация			(3)
Други разходи			(73)
Разход за данък			(237)
			2 971
Активи на сегмента	42,399	161,309	203,708
Неразпределяеми активи	-	-	1 564
			205 272
Пасиви на сегмента	542	57,471	58 013
Неразпределяеми пасиви	-	-	45
			58 058

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, съоръжения, транспортни средства, оборудване, активи с право на ползване и разходи за придобиване на нетекущи активи, включително аванси. Балансовата стойност може да се представи и анализира както следва:

	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване и други	Разходи за придобиване	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2019 г.	17 139	21 637	85	39	3 918	-	42 818
Ефект МСФО 16	-	-	-	-	-	31	31
Новопридобити активи	-	-	-	40	912	-	952
Отписани активи	-	-	(52)	-	-	-	(52)
Салдо към 31 декември 2019 г.	17 139	21 637	33	79	4 830	31	43 749
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	-	(4 183)
Отписани активи	-	-	52	-	-	-	52
Амортизация	-	(872)	-	(11)	-	(11)	(894)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(4 937)	(33)	(44)	-	(11)	(5 025)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	17 139	16 700	-	35	4 830	20	38 724
	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване и други	Разходи за придобиване	Общо	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2018 г.	17 139	21 637	85	79	3 904	42 844	
Новопридобити активи	-	-	-	2	14	16	
Отписани активи	-	-	-	(42)	-	(42)	
Салдо към 31 декември 2018 г.	17 139	21 637	85	39	3 918	42 818	
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(3 192)	(85)	(72)	-	(3 349)	
Отписани активи	-	-	-	42	-	42	
Амортизация	-	(873)	-	(3)	-	(876)	
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	(4 183)	
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17 139	17 572	-	6	3 918	38 635	

Към 31 декември 2019 г. Активите в процес на изграждане са съставени от:

- 4 238 хил. лв. – извършени разходи във връзка с изграждане на 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 водоземане 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. Проектната стойност на водоземното съоръжение е 2 млн. лв.

- 357 хил. лв. – извършени разходи за проектиране на хотел в к.к. Камчия, с. Близнаци;
- 235 хил. лв. – предоставени аванси за покупка на дълготрайни материални активи.

Всички разходи за амортизация са включени в "Амортизация на нефинансови активи".

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

През 2019 г. Дружеството е признало Актив с право на ползване по същество представляващ нает автомобил. Активът е представен като част от имоти, машини и съоръжения, а задълженията - като краткосрочни финансови задължения в пасива на отчета за финансовото състояние. За корекциите, свързани с първоначалното прилагане на МСФО 16 „Лизинг“ на 1 януари 2019 г., вижте пояснение 4.11.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, който се държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Дружеството признава инвестиционните имоти по справедлива стойност във финансовия си отчет. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, към датата на финансовия отчет, възлиза на 3 618 хил. лв. и е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител. За информацията относно определянето на стойността на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.13.

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

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	3 340
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	278
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	3 618
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	3 618

Инвестиционния имот се използва за отдаване под формата на краткосрочен наем – платен паркинг. До май 2019 г. паркинга се отдава под наем на база сключен договор с наемател, а след това – е предоставен достъп за свободно обществено ползване, като таксуването е автоматизирано и постъпва по банков път. Реализираните приходи през периода, от наем и паркинг услуги, са в размер на 46 хил. лв.

Във връзка с издадената през 2014 г. облигационна емисия корпоративни облигации е учредена договорна ипотека върху инвестиционните имоти, собственост на дружеството.

През отчетния период преките оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот, представляващи местни данъци и такси, възлизат на 10 хил. лв. (2018 г.: 11 хил. лв.).

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

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

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2019 г. са отчетени следните промени в стойността на притежаваните инвестиции:

- Увеличение на капитала на М Сат Кейбъл ЕАД с 1 775 000 броя акции при номинална стойност 2 лв. всяка или общо 3 550 хил. лв.
- Увеличение на инвестицията в дружество Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД чрез закупени допълнително 1,34% от общия брой акции на Дружеството. Общата покупна стойност възлиза на 710 хил. лв.
- Покупка на дъщерно Дружество Ми-2 ЕООД за стойността от 5 хил. лв. Контролът върху дружеството е прехвърлен на 27 ноември 2019 г.

Всички дъщерни предприятия са тествани за обезценка, включително и направените от тях инвестиции в други дружества. За част от инвестициите, 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.

Към 31 декември 2019 г. инвестицията в Медийна група Черно море ЕООД е напълно обезценена от предходни отчетни периоди, но не е начислена друга обезценка през периода.

През 2019 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 1 404 хил. лв. (2018 г.: 1 416 хил. лв.).

За повече информация относно условните задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, вижте пояснение 25.

9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики са представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(6)	-	(6)
Инвестиционни имоти	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)
Краткосрочни финансови активи	446	114	560
Търговски и други вземания	(1 096)	(40)	(1 136)
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
	(980)	74	(906)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 428)		(1 468)
Отсрочени данъчни пасиви	448		562
Нетно отсрочени данъчни активи	(980)		(906)

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2018 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(6)	-	(6)
Инвестиционни имоти	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)
Краткосрочни финансови активи	441	5	446
Търговски и други вземания	(1 328)	232	(1 096)
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
	(1 217)	237	(980)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 660)		(1 428)
Отсрочени данъчни пасиви	443		448
Нетно отсрочени данъчни активи	(1 217)		(980)

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в отчета за финансовото състояние.

Към 31 декември 2019 г. не са начислени отсрочени данъчни активи в размер на 72 хил. лв., във връзка с реализирана данъчна загуба през текущия и предходен отчетен период. Общият размер на реализираните данъчни загуби възлиза на 724 хил. лв. Крайният срок за усвояване им е 2025 г.

10. Финансови активи по справедлива стойност

Краткосрочните 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 колетивни инвестиционни схеми - на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 28.1.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи“.

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	16 483	-
Акции в публични дружества	81	61
Акции в непублични дружества	385	90
Общо	16 949	151

11. Лихвоносни и други финансови активи

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания				
Главница по заеми, цесии и други	39 844	48 913	31 510	12 781
Лихви по заеми и цесии	4 629	7 714	5 011	17
Коректив за очаквани кредитни загуби	(5 105)	(7 899)	(3 098)	(876)
Общо кредити и вземания	39 368	47 628	33 423	11 922

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

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
Главница по заеми, цесии и други	7 275	6 491	-	-
Лихви по заеми и цесии	1 437	1 068	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 066)	(406)	-	-
	7 646	7 153	-	-
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	17 562	28 602	19 573	12 781
Лихви по заеми и цесии	2 645	4 097	4 455	17
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3 566)	(4 609)	(2 842)	(876)
	16 641	28 090	21 186	11 922
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	2 879	-	11 937	-
Лихви по заеми и цесии	145	-	556	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(117)	-	(256)	-
	2 907	-	12 237	-
Общо кредити и вземания	27 194	35 243	33 423	11 922

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.

12. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи
	2019	2018	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи	25 245	23 047	9 566
Аванси за покупка на финансови активи	7 263	3 774	-
Вземания по разпределени дивиденди	839	990	-
Вземания от нефинансова дейност	229	152	-
Очаквана кредитна загуба	(2 632)	(2 182)	(517)
Търговски вземания	30 944	25 781	9 049
Данъчни вземания	109	16	-
Предплатени разходи по договори	59	282	-
Други вземания	140	256	-
Търговски и други вземания	31 252	26 335	9 049
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	31 084	25 950	9 049
<i>Нефинансови вземания</i>	168	385	-

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 3 149 хил. лв. (2018 г.: 2 182 хил. лв.).

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

Текущи търговски и други вземания от свързани лица	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>		
Вземания от нефинансова дейност	7	7
Очаквана кредитна загуба	(7)	(7)
	-	-
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи	12 004	11 050
Вземания по разпределени дивиденди	839	990
Други вземания	134	86
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 432)	(1 422)
	11 545	10 704
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Предплатени разходи по договори	2	-
Други вземания	1	3
	3	3
Общо текущи търговски и други вземания от свързани лица	11 548	10 707

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	133	473
Пари и парични еквиваленти	133	473

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2019 г. Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 485 897 броя напълно платени 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 Дружеството.

	2019	2018
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 235 900	5 235 900
Емисия на акции	1 249 997	-
Брой издадени и напълно платени акции	6 485 897	5 235 900
Общ брой акции към 31 декември	6 485 897	5 235 900

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 Дружеството 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	59,25
Акционери физически лица	337 704	5,21	350 642	6,70
	6 485 897	100	5 235 900	100

14.2. Резерви

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

Всички суми са в хил. лв.	Премиен резерв	Законови резерви	Преценка на нетекущи активи	Други резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2018 г.	113 243	524	16	-	113 783
Салдо към 31 декември 2018 г.	113 243	524	16	-	113 783
Формиране на резерви	43 573	125	-	-	43 698
Салдо към 31 декември 2019 г.	156 816	649	16	-	157 481

15. Задължения към персонала

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, са текущи и се състоят от следните суми:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Задължения за заплати	21	15
Задължения за осигуровки	7	10
Задължения за неизползван отпуск	5	10
Обезщетения по КТ	-	6
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	33	41

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2020 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

Посочените по-горе суми, включват задълженията по начислени възнаграждения към ключов управленски персонал.

16. Получени заеми и други финансови пасиви

Заемите включват следните финансови пасиви:

		Текущи		Нетекущи	
		2019 хил. лв.	2018 хил. лв.	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:</i>					
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	15.1	26 956	19 945	5 616	8 543
Сконто		(8)	(13)	-	-
		26 948	19 932	5 616	8 543
Неконвертируеми облигации	15.2	5 867	5 867	11 735	17 603
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	15.3	5 031	4 673	-	-
Лихви по привлечени средства		558	853	-	-
Задължение по договори за лизинг	15.4	12	-	11	-
Общо балансова стойност		38 416	31 325	17 362	26 146

В посочените по-горе стойности за включени задължения към свързани лица, както следва:

	Текущи	
	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Привлечени средства към търговски дружества	500	450
Лихви по привлечени средства	1	-
Общо балансова стойност	501	450

16.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита следните задължения към финансови институции:

- **договор за банков инвестиционен кредит, както следва:**
 - размер на задължението към 31.12.2019 г. – 4 154 хил. лв.
 - лихвен процент - базов лихвен процент плюс надбавка 1,5 пункта;
 - падеж – до 31 декември 2024 г.
- **договор за банков инвестиционен кредит, както следва:**
 - размер на задължението към 31.12.2019 г. – 2 928 хил. лв.
 - лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка 2 пункта;
 - падеж – до 27 март 2025 г.
- **договор за банков кредит - овърдрафт, както следва:**
 - размер на задължението към 31.12.2019 г. – 1 839 хил. лв.;
 - лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка 1 пункт;
 - падеж – до 29 август 2020 г.
- **други задължения към финансови институции**
 - размер на задълженията към 31.12.2019 г. – 23 652 хил. лв.;
 - лихвен процент – в диапазон 0,5% - 6,5%;
 - падеж – до 12 април 2020 г.

16.2. Неконвертируеми облигации

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

- 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;
- Купон – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

16.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита задължения, както следва:

- търговски заеми в размер на 4 531 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4% - 6%. Същите се очаква да бъдат уредени в рамките на следващите 12 месеца.
- получени депозити в размер на 500 хил. лв. Договорът е сключен за една година от датата на сключването му при договорен лихвен процент - 0,8 %.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 25.

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

16.4. Задължения по лизингови договори

	2019 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	11
Задължения по лизингови договори – текуща част	12
Задължения по лизингови договори	23

Дружеството е наело лек автомобил с дългосрочен договор за наем, който е отчетен съгласно МСФО 16.

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

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	1-2 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.			
Лизингови плащания	13	11	24
Финансови разходи	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	12	11	23

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6.

17. Търговски и други задължения

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за покупка и изграждане на активи	439	420
Търговски задължения за нефинансова дейност	51	57
Получени депозити и гаранции	156	35
Финансови пасиви	646	512
Получени аванси	2 747	-
Предплатени услуги	20	30
Данъчни задължения	4	4
Нефинансови пасиви	2 771	34
Текущи търговски и други задължения	3 417	546

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за покупка и изграждане на активи	-	278
Търговски задължения за нефинансова дейност	4	-
Текущи търговски и други задължения	4	278

Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задълженията 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.

18. Приходи от нефинансова дейност

Дружеството представя приходи от предоставяне на услуги, които се признават с течение на времето. Те могат да бъдат представени в следните основни направления и се предоставят само на територията на страната:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи, които се признават с течение на времето		
Приходи от посреднически услуги	295	88
Приходи от административни и счетоводни услуги	140	113
Приходи от поддръжка и охрана	48	41
	483	242
Приходи от наеми	791	825
Други	25	-
	1 299	1 067

19. Разходи за нефинансовата дейност

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	(331)	(271)
<i>Разходи за ремонт и поддръжка</i>	(57)	(67)
<i>Реклама</i>	(42)	(39)
<i>Административно обслужване</i>	(26)	(22)
<i>Правни разходи и нормативни такси</i>	(36)	(27)
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(170)	(116)

Разходи към персонал и осигурителни институции, в т.ч:	(348)	(362)
<i>Разходи за заплати</i>	(302)	(316)
<i>Разходи за осигуровки</i>	(41)	(43)
<i>Разходи за компенсирани отпуски</i>	(5)	(3)
Разходи за местни данъци и такси	(55)	(59)
Разходи за материали и консумативи	(18)	(19)
Други разходи	(54)	(73)
	(806)	(784)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 г. на индивидуалния финансов отчет е в размер на 25 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. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. 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:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 026	3 208
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(203)	(321)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(149)	(89)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	369	465
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(74)	(237)
Разходи за данъци върху дохода	(74)	(237)

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

21. Доход на акция и дивиденди

21.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2019	2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 952 000	2 971 000
Средно претеглен брой акции	6 277 000	5 235 900
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.31	0.57

21.2. Дивиденди

През 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

22. Сделки със свързани лица

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

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- 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/

Баланс Елит ЕООД

Ми-2 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

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

22.1. Сделки с акционери

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Увеличение на капитал и резерви	42 833	-
Приходи от лихви	345	329
Предоставени заеми и цесии	882	461
Върнати заеми и цесии	29	934

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	1 761	1632
Приходи от административни и счетоводни услуги, договори за управление и контрол	74	105
Приходи от дивиденди	1 404	1 416
Печалба от продажба на нетекущи активи	7	-
Предоставени заеми и цесии	(18 720)	(15 681)
Върнати предоставени заеми и цесии	15 307	13 078
Получени заеми	740	890
Върнати получени заеми	-	(4 187)
Разчети за лизинг	(11)	-
Разходи за лихви	(3)	(25)
Разходи за услуги и материали	(5)	(7)
Покупка на нетекущи активи, инвестиционни имоти	(28)	(278)
Предоставени аванси	(2)	-
Безналични сделки	5 271	-

22.3. Сделки с други предприятия под общ контрол

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми	(12 222)	-
Върнати предоставени заеми	962	-
Приходи от лихви	682	-

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Изпълнителните директори, членовете на Управителния съвет и членовете на Надзорния съвет. Възнагражденията получават Изпълнителните директори и членовете на Управителния съвет. Възнагражденията включват следните разходи:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(94)	(102)
Разходи за правно обслужване, с ДДС	(24)	(24)
Общо възнаграждения	(118)	(126)

23. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019 г.	26 146	30 472	-	853	57 471
Парични потоци:					
Плащания	-	(37 959)	(4)	(2 752)	(40 715)
Постъпления	-	36 281	-	-	36 281
Непарични промени:					
Прекласифициране МСФО 16	(8 795)	8 795	-	-	-
Изменение в сконто	-	5	(1)	-	4
Начисления през периода	-	-	1	2 667	2 668
Други изменения	-	252	(4)	(210)	38
31 декември 2019 г.	17 351	37 846	23	558	55 778

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2018 г.	28 710	42 143	439	71 292
Парични потоци:				
Плащания	-	(43 975)	(2 053)	(46 028)
Постъпления	-	39 639	-	39 639
Непарични промени:				
Сконто/начисления	-	(12)	2 531	2 519
Прекласифициране	(2 564)	2 564	-	-
Други изменения	-	(9 887)	(64)	(9 951)
31 декември 2018 г.	26 146	30 472	853	57 471

24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Към Дружеството са погасени вземания за дивиденди срещу погасяване на задължение по получен търговски заем в размер на 693 хил. лв. чрез безналична сделка.
- Към Дружеството са погасени вземания по предоставени заеми, цесии и лихви в размер на 4 571 хил. лв. чрез безналични сделки с погасяване на търговски задължения.
- Чрез безналична сделка Дружеството е заместило заемополучателят по договор за заем.
- Чрез безналична сделка Дружеството е погасило задължения по лизинг в размер на 4 хил. лв.

25. Условни активи и условни пасиви

По договор за банков кредит от 30 януари 2012 г. в размер 11 000 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

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

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

- Първи по ред залог на 51 500 бр. обикновени безналични акции, представляващи 77,44% от капитала на ИП Реал Финанс АД;

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

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

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

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

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

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

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

По договор за банков инвестиционен кредит на Астера Първа банско ЕАД Дружеството е съдължник, само за частта на ЦКБ АД

По договор за банков кредит на Карачи ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор за банков кредит на Джинджърс ЕООД Дружеството е поръчител.

По договор за банков кредит на Атлас I ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

През периода няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

Правни искове

Срещу Дружеството няма заведени правни искове.

Данъчни задължения

Последната данъчна проверка на Дружеството, касаеща финансовата 2019 г. е извършена през м. януари 2020 г. по ЗДДС, обхващаща периода от м. октомври до м. декември 2019 г. Сумата на данък върху добавената стойност е възстановена изцяло.

Дружеството няма дължими непогасени данъчни задължения.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
<i>Търговски и други вземания</i>	12	40 133	25 950
<i>Лихвоносни и други финансови активи</i>	11	72 791	59 550
Пари и парични еквиваленти	13	133	473
		113 057	85 973
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
<i>Ценни книжа</i>		16 949	151
		16 949	151
		130 006	86 124
Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
<i>Получени заеми и други финансови пасиви</i>	16	55 778	57 471
<i>Търговски и други задължения</i>	17	646	512
		56 424	57 983

Вижте пояснение 4.14 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 28.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Управителния съвет. 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 Дружеството.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

27.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро.

Нетният финансов резултат за периода не се влияе от валутния риск, поради фиксирания риск на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова лихвоносните вземания на дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите заеми, които са с променлив лихвен процент, а именно:

- Банков кредит с размер на кредита към 31 декември от 2 928 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 2 пункта;
- Кредит-овърдрафт с максимално допустим размер на кредита 1 839 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 1 пункт;
- Договор за банков заем с размер на кредита 4 154 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 1,5 пункта.

Към 31 декември 2019 г. няма отчетена промяна в лихвите по посочените заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били в предходната година.

С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения във валидния базов лихвен процент в бъдеще, което от своя страна води до стабилност на размера на разходите по заеми на Дружеството.

27.1.3. Други ценови рискове

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

	2019 '000 лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	16 483
Акции в публични дружества	81
Акции в непублични дружества	385
Общо	16 949

Предвид малката експозиция от публично търгуеми финансови активи към отчетната дата, както и сравнително стабилните нива на борсовите индекси, Дружеството не очаква да е изложено на съществени ценови рискове във връзка с тази експозиция.

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 би било +/- 148 хил. лв.

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

27.2. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
<i>Търговски и други вземания</i>	40 133	25 950
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	72 791	59 550
Пари и парични еквиваленти	133	473
	113 057	85 973

Дружеството 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 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.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

Предоставени заеми	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Предоставени кредити	37 625	28 957	162	14 250
Очаквани кредитни загуби	(902)	(5 548)	(162)	(1 591)
	36 723	23 409	-	12 659

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 3 149 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

Финансови активи	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 01 януари	10 948	9
Ефект от първоначално прилагане на МСФО 9	-	13 273
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	5 451	-
Възстановена очаквана кредитна загуба през периода	(5 047)	(2 334)
Салдо към 31 декември	11 352	10 948

27.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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, ежеседмично и месечно. 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 наличните ресурси ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството 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 дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	30 800	7 625	17 205	157
Търговски и други задължения	646	-	-	-
Общо	31 446	7 625	17 205	157

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	26 091	5 247	24 577	1 569
Търговски и други задължения	512	-	-	-
Общо	26 603	5 247	24 577	1 569

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. Годишните лихвени плащания са в размер на 2 752 хил. лв.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета 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.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	81	61
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми	16 483	-
Ниво 3 – акции в непублични дружества	385	90
	16 949	151

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1 и 2.

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 Бурса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава 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 в непублични дружества

Справедливата стойност на ценните книжа 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.

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	151	969
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	1 138	76
Покупки	62 487	3 239
Продажби	(46 827)	(4 133)
Салдо към 31 декември	16 949	151

Печалбите или загубите, признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Активи, държани в края на отчетния период	1 287	75
Активи, които не са държани в края на отчетния период	(149)	1
Общо печалби или загуби	1 138	76

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

28.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

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.

Към 31 декември 2019 г. стойността на пазарната оценка е с 2 хил. лв. над балансовата стойност на актива. Не е отчетена корекция на стойността на инвестиционните имоти, поради несъществеността на посочената по-горе сума.

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	193 989	147 214
+Субординиран дълг	500	728
Коригиран капитал	194 489	147 942
Общо пасиви	59 228	58 058
- Пари и парични еквиваленти	(133)	(473)
Нетен дълг	59 095	57 585
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0,30	1:0,39

Изменението на съотношението през 2019 г. се дължи главно на промени в собствения капитал в резултат на емисия акции през годината.

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

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

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

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

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

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

31. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 24 юли 2019 г.