

## Пояснения към междинния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на 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 се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Членовете на Надзорния съвет са:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Веселин Райчев Моров (от 09 юни 2020 Драгомир Драганов);
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:

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

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

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от три месеца до 31 март 2020 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000

лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

### 3. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Оборудване	Актив с право на ползване	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2020 г.	17 139	21 637	33	79	31	4 830	43 749
Новопридобити активи	-	-	-	-	-	699	699
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
Преоценка	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 март 2020 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>21 637</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>31</b>	<b>5 529</b>	<b>44 448</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(4 937)	(33)	(44)	(11)	-	(5 025)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(219)	-	(3)	(3)	-	(225)
<b>Салдо към 31 март 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>(5 156)</b>	<b>(33)</b>	<b>(47)</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>(5 250)</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2020 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>16 481</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>17</b>	<b>5 529</b>	<b>39 198</b>
<b>Сравнителна информация за 2019 г.</b>							
	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване	Актив с право на ползване	Разходи за придобиване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2019 г.	17 139	21 637	85	39	-	3 918	42 818
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	-	-	31	-	31
Новопридобити активи	-	-	-	40	-	912	952
Отписани активи	-	-	(52)	-	-	-	(52)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>21 637</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>31</b>	<b>4 830</b>	<b>43 749</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	-	(4 183)
Отписани активи	-	-	52	-	-	-	52
Амортизация	-	(872)	-	(11)	(11)	-	(894)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>-</b>	<b>(4 937)</b>	<b>(33)</b>	<b>(44)</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>(5 025)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>16 700</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>4 830</b>	<b>38 724</b>

Към 31 март 2020 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 5 529 хил. лв. включват:

- 5 172 хил. лв. по извършените разходи за проектиране и строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;
- 357 хил. лв. извършени разходи за проектиране на хотел в к. к. Камчия, с. Близнаци.

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

#### 4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

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

На тази база е определена загубата от обезценка към 31 март 2020 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 31 март 2020 г. `000 лв.	Приложена обезценка към 31 март 2019 г. `000 лв.
Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно	(30)	108
Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно	(189)	2 819
<b>Загуба от обезценка</b>	<b>(219)</b>	<b>2 927</b>

както следва:

	Финансови активи `000 лв.	Търговски вземания `000 лв.
Разход за обезценка	(1 319)	(1 367)
Приход от обратно проявление на обезценка	1 100	4 294
<b>Ефект в Отчет за печалбата и загубата</b>	<b>(219)</b>	<b>2 927</b>

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

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

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

#### 4.1. Лихвоносни и други финансови активи

Краткосрочните лихвоносни и други финансови активи през представените отчетни периоди включват вземания по договори за заеми и цесии.

	Текущи лихвоносни финансови активи		Нетекущи лихвоносни финансови активи	
	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Кредити и вземания:</b>				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица	12 660	12 530	-	-
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица	33 267	31 943	38 392	36 521
- Обезценка	(5 181)	(5 105)	(2 834)	(3 098)
	<b>40 746</b>	<b>39 368</b>	<b>35 558</b>	<b>33 423</b>

#### 4.2. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите активи по справедлива стойност включват акции и дялове от договорни фондове, всички от български емитенти.

	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>		
- Ценни книжа	16 981	16 949
	<b>16 981</b>	<b>16 949</b>

#### 5. Търговски и други финансови вземания

Краткосрочните търговски и други финансови вземания включват търговски вземания от продажби и вземания от дивиденди.

	Текущи търговски вземания		Нетекущи търговски вземания	
	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
- Търговски вземания от несвързани лица	17 896	20 906	9 556	9 566
- Търговски вземания от свързани лица	11 722	12 139	-	-
- Вземани от дивиденди	839	839		
- Обезценка	(3 706)	(2 632)	(545)	(517)
	<b>26 751</b>	<b>31 252</b>	<b>9 011</b>	<b>9 049</b>

## 6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 март 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b>				
Облигационни заеми	5 867	5 867	11 735	11 735
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	25 016	26 948	6 871	5 616
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	4 529	5 031		
Оперативен лизинг	19	12		11
Лихви по привлечени средства	844	558	-	-
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>36 275</b>	<b>38 416</b>	<b>18 606</b>	<b>17 362</b>

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

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия - 12 000 000 евро;
- Брой облигации - 12 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години;
- Валута – евро;
- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

## 7. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопретеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2020 г. е 10 % (годишна ставка за девет месечният период, приключващ на 31 декември 2019 г., е била 10 %).

## 8. Печалба/загуба на акция

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

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

	За 3 месеца до 31 март 2020	За 3 месеца до 31 март 2019
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(107 000)	2 036 000
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,31</b>

Към 31 март 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

## 9. Сделки със свързани лица

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

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

### 9.1. Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица

	31 март 2020 '000 лв.	31 март 2019 '000 лв.
Приходи от лихви	749	445
Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол	14	14
Постъпление от лихви	68	2
Върнати суми по предоставени заеми	519	2 990
Предоставени заеми и цесии	(2 540)	(5 667)
Получени заеми	187	180
Върнати заеми	-	-
Получени дивиденди	-	117
Разходи за лихви	(1)	-
Разходи за услуги	(1)	(4)
Други приходи и разходи	-	7

### 9.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 март 2020 '000 лв.	31 март 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(25)	(19)
Разходи за правно обслужване	(6)	(6)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(31)</b>	<b>(25)</b>

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

## 10. Условни активи и условни пасиви.

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

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

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

- Първи по ред залог на 51 500 бр. обикновени безналични акции, представляващи 77,44% от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- Първи по ред особен залог върху 9 750 бр. поименни безналични акции, представляващи 6,03% от капитала на Камчия АД;
- Първа, втора и трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дъщерно дружество.

- Подписан е анекс за удължаване на срока на договора до 29.08.2020 г. и промяна на начина на погасяване. Главницата се погасява на 24 равни вноски и съответно дължимата лихва.

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

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

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

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

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

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

През периода няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

### **11. 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.

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.

Не са възникнали други коригиращи или некоригиращи събития между датата към която е изготвен междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

### **12. Одобрение на финансовия отчет**

Междинния финансов отчет на Дружеството към 31 март 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 11 август 2020 г.