

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. Драгомир Ангелов 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 девет месеца до 30 септември 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 действашо 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.

Структура и членове на групата, включени дружества в консолидацията:

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/
- 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

Към 30 септември 2020 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 6 683 хил. лв. включват:

- 6 326 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 30 септември 2020 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 30 септември 2020 г. `000 лв.	Приложена обезценка към 30 септември 2019 г. `000 лв.
Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно	(213)	(831)
Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно	(1 320)	1 654
Загуба от обезценка	(1 533)	823

както следва:

	Финансови активи `000 лв.	Търговски вземания `000 лв.
Разход за обезценка	(2 767)	(440)
Приход от обратно проявление на обезценка	1 447	227
Ефект в Отчет за печалбата и загубата	(1 320)	(213)

- 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	
	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Кредити и вземания:				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица	11 534	12 530	-	-
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица	34 720	31 943	40 054	36 521
- Обезценка	(6 042)	(5 105)	(3 481)	(3 098)
	40 212	39 368	36 573	33 423

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.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
- Ценни книжа, в т. число:	17 505	16 949
- Бурсово търгуеми акции	754	81
- Дялове в договорни фондове	16 366	16 483
- Други акции по справедлива стойност	385	385
	17 505	16 949

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	
	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
- Търговски вземания от несвързани лица	16 173	20 906	9 566	9 566
- Търговски вземания от свързани лица	10 732	12 139	-	-
- Вземани от дивиденди	809	839	-	-
- Обезценка	(2 710)	(2 632)	(653)	(517)
	25 004	31 252	8 913	9 049

6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност				
Облигационни заеми	5 868	5 867	11 735	11 735
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	24 035	26 948	5 490	5 616
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	4 655	5 031	-	-
Оперативен лизинг	14	12	-	11
Лихви по привлечени средства	1 546	558	-	-
Общо финансови пасиви	36 118	38 416	17 225	17 362

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 9 месеца до 30 септември 2020	За 9 месеца до 30 септември 2019
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	274 000	2 818 000

Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 256 960
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,04	0,45

Към 30 септември 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

	30 септември 2020 '000 лв.	30 септември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви	2 059	1 790
Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол	41	60
Приходи от дивиденди	-	-
Разходи за лихви	(2)	(2)
Разходи за услуги	(15)	(12)
Комисионни за покупко-продажба на ценни книжа	(4)	(4)
Други приходи и разходи	421	7
Постъпление от лихви	397	2
Върнати суми по предоставени заеми	650	5 148
Върнат заем - акционери	-	29
Предоставени заеми и цесии	(5 206)	(26 508)
Получени заеми	450	240
Върнати заеми	-	(690)
Получени дивиденди	38	1 267
Получени плащания по продажба на инвестиции	1 699	-
Постъпления за извършени услуги	51	-

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:

	30 септември 2020 '000 лв.	30 септември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(77)	(66)
Разходи за правно обслужване	(22)	(22)
Общо краткосрочни възнаграждения	(99)	(88)

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 29.02.2021 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 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 иски 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 действия по предоговаряне на банковите си кредити, оповестено в междинния индивидуален отчет към 31 март 2020 г.

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 30 септември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 26 октомври 2020 г.