

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 дванадесет месеца до 31 декември 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.

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/
- Бългериън Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

Варна Риълтис ЕАД:

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

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
 - Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Към 31 декември 2020 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 6 810 хил. лв. представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;

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 декември 2020 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 31 декември 2021 г. `000 лв.	Приложена обезценка към 31 декември 2019 г. `000 лв.
Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно	30	(967)
Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно	437	563
Загуба от обезценка	467	(404)

както следва:

	Финансови активи `000 лв.	Търговски вземания `000 лв.
Разход за обезценка	(4 023)	238
Приход от обратно проявление на обезценка	4 460	268
Ефект в Отчет за печалбата и загубата	437	30

- 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 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Кредити и вземания:				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица	10 946	12 530	-	-
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица	25 921	31 943	66 033	36 521
- Обезценка	(5 161)	(5 105)	(3 910)	(3 098)
	31 706	39 368	62 123	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 декември 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:	17 802	16 949
- Бурсово търгуеми акции	747	81
- Дялове в договорни фондове	16 670	16 483
- Други акции по справедлива стойност	385	385
	17 802	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	
	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
- Търговски вземания от несвързани лица	26 780	20 906	-	9 566
- Търговски вземания от свързани лица	942	12 139	-	-
- Вземани от дивиденди	662	839	-	-
- Обезценка	(1 809)	(2 632)	-	(517)
	26 575	31 252	-	9 049

6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност				
Облигационни заеми	5 868	5 867	5 867	11 735
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	22 542	26 948	19 295	5 616
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	4 785	5 031	-	-
Оперативен лизинг	11	12	-	11
Лихви по привлечени средства	540	558	-	-
Общо финансови пасиви	33 746	38 416	25 162	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 12 месеца до 31 декември 2020	За 12 месеца до 31 декември 2019
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 084 000	1 952 000

Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,48	0,31

Към 31 декември 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.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви	2 775	2 788
Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол	57	74
Приходи от дивиденди	760	1 404
Разходи за лихви	(2)	(3)
Разходи за услуги	(54)	(5)
Покупка на нетекущи активи	-	(28)
Предоставени аванси	-	(2)
Постъпление от лихви	522	-
Възстановена сума по предоставен заем	14 417	16 269
Предоставени заеми и цесии	(26 706)	(31 824)
Получени заеми	600	740
Върнати заеми	(848)	(29)
Получени дивиденди	184	-
Получени плащания по продажба на инвестиции	1 070	-
Постъпления за извършени услуги	52	-

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 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Разходи за заплати	(102)	(94)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(126)	(118)

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.

На 23 декември задължението по договора е погасено напълно и е подадено искане за заличаване на вписаните обезпечения.

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.

На 23 декември задължението по договора е погасено напълно и е подадено искане за заличаване на вписаните обезпечения.

Към 31 декември 2020 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.

По банков кредит от 23 декември 2020 г. са учредени следните залози:

- първи по ред залог на търговското предприятие М САТ Кейбъл ЕАД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
- втора по ред ипотека върху недвижим имот с площ от 28 дка, собственост на Дружеството;
- 141 470 броя обикновени поименни безналични акции представляващи 87,46% от капитала на Камчия АД;
- 51 500 бр. обикновени поименни безналични акции, представляващи 24,94% от капитала на Реал Финанс АД

По Рамков договор за издаване на банкови гаранции от 11 февруари 2020 г. са учредени следните обезпечения:

- първа по ред ипотека на недвижим имот, собственост на Камчия АД.

През периода няма предявени гаранционни и правни икове към Дружеството.

11. Събития след края на отчетния период

На 14 януари 2021 г. е вписано увеличение на капитала на Астера Първа Банско ЕАД съобразно съгласието, дадено на едноличния собственик Варна Риълтис ЕАД, дъщерно дружество на Холдинг Варна АД

На 14 януари 2021 г. е вписано увеличение на капитала на Атлас I ЕАД съобразно съгласието, дадено на едноличния собственик Варна Риълтис ЕАД, дъщерно дружество на Холдинг Варна АД

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 януари 2021 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 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 26 януари 2021 г.