

HOLDING VARNA

www.holdingvarna.com

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
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 2020 г.

Годишният доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2020 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 2020 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Управителния съвет на 24 март 2021 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 2020 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 2020 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.10 % 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.

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции.

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 2020 г., както следва:

	31 декември 2020	
	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97
Андезит ООД	968 186	14,93
Абас ЕООД	849 219	13,09
УПФ Съгласие	409 642	6,32

Няма акционери със специални контролни права.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2020 г.

В случаите, когато упражняват правото си на глас акционери, които са и служители на дружеството и се представляват от пълномощник, следва правото на пълномощника да бъде доказано пред Общото събрание на акционерите и рамките на неговите правомощия.

Няма ограничения върху правата на глас. Няма споразумения между акционери, които да са известни на Дружеството, които могат да доведат до ограничаване правата на глас или прехвърлянето на акции.

Реда за назначаване и освобождаване на членовете на Управителния и Надзорния съвет, техните правомощия, са надлежно разписани в Устава на Дружеството. Същия е достъпен на уеб сайта на Дружеството и в Търговски регистър.

През 2020 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане .

Между членовете на управителните органи и Дружеството не са подписвани споразумения и договори за обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите за управление по причини, свързани с търгово предлагане.

Състав на органите на управление

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

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов (до 09 юни 2020 г. Веселин Райчев Моров);
- 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. 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 2020 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – Облагаем доход: 42 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 922.16 лв.
- Милчо Петков Близнаков – Облагаем доход: 42 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 794.06 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 18 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – няма начислени.

Към 31 декември 2020 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

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- 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.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Надежда за помощ – член на орган на управление

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;
- 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.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление

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;
- Свети Квети Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителен съвет
- 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 Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Институт за устойчиво икономическо 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;
- Акрон Студио ООД - съдружник с дял 25 % от капитала.

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

	Брой акции		% от капитала	
	2020	2019	2020	2019
Милчо Петков Близнаков	61	61	0,00 %	0,00 %

Членовете на управляващите органи нямат поставени ограничения за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Холдинг Варна АД не притежава собствени изкупени акции.

Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

В качеството си на холдингово дружество, чиято основна цел е управление и финансиране на своите дъщерни дружества и собствени инвестиционни проекти, през 2020 г. Холдинг Варна АД бе изправена пред сериозното предизвикателство да осигури финансова стабилност на всички единици от икономическата и група в ситуация на икономическа нестабилност породена от COVID-19.

Дъщерните дружества на Холдинг Варна АД оперират в различни сфери на бизнеса. Всяка една от тях бе повлияна в различна степен от COVID-пандемията, като най-тежко се отрази на дружествата опериращи в туристическия и развлекателен бизнес. Отчетения спад в приходите и оперативните показатели за периода в резултата на настъпилите значителни промени с негативен ефект в икономическата и правната среда, в която предприятията оперират, наложи необходимостта Ръководството на Холдинг Варна АД да пренасочи своите усилия към това да реорганизира паричните потоци в групата, така че да осигури финансова стабилност и подкрепа на тези, които най-много имат нужда от нея.

Към 31 декември 2020 г. вземанията по предоставени заеми, лихви и цесии възлизат общо на 93 809 хил. лв. (текуща и нетекуща част), от които 83 040 хил. лв. или 89% от всички вземания са насочени към вътрешно-групово финансиране. Външните източници на средства – като финансови институции и трети лица бяха ограничени като усилията на дружеството бе да повиши събираемостта на вече съществуващите вземания в началото на година. Благодарение на гъвкава политика и приложени различни подходи към длъжниците на Дружеството, търговските и други вземания (пояснение 12) отбелязаха спад с 38% като постъпилите, което позволи финансирането на тези свързани лица, които бяха в нужда от ликвидни средства.

Въведените рестриктивни мерки от страна на отделните държави, наложените ограничения при пътуване и първоначалната неяснота около етимологията на самия вирус, водят и до редица негативни последици върху дейността на Дружеството през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните приходи, промени в ликвидните потоци на дружеството, както и до допълнителни разходи свързани с обезпечаване на приложимите към дейността противоепидемични мерки, което логично доведе до промяна цялостните инвестиционни намерения на Ръководството и фокусираха техните усилия към краткосрочни цели до ограничаване негативните ефекти на пандемията и стабилизиране финансовото състояние не само на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, но и до притежаваните инвестиции в дъщерни дружества.

Съществена част от нефинансовите приходи през 2019 г., приходи от наем, отбелязаха значителен спад – 42 % за 2020 г. Основна цел на Ръководството през годината, бе да запази добри взаимоотношения със своите наематели и да гарантира тяхното присъствие на територията на Алея Първа и през следващи отчетни периоди. Благодарение на гъвкава ценова политика и направени отстъпки Дружеството успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за активния туристически сезон.

През 2020 г. Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените противоепидемиологични мерки. Дружеството се възползва от утвърдения от БНБ ред за отсрочване и на изискуеми задължения към банки във връзка с въведеното извънредно положение във връзка с пандемията COVID -19.

Въпреки сложната икономическа обстановка строителните дейности по изграждането на проект „Алея Първа“ не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. За периода Януари – Декември 2020 г. Дружеството е инвестирало 2 337 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството регистрира печалба преди данъци в размер на 3 536 хил. лв. и положителен размер на оборотния си капитал в размер на 37 075 хил. лв. Ръководството определя финансовото състояние на Холдинг Варна АД като стабилно в условията на несигурна икономическа среда.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Холдинг Варна АД за 2020 г. е печалба в размер на 3 383 хил. лв.

Реализираните приходи по видове от дейността за 2020 г. и тяхното изменение спрямо 2019 г. са както следва:

	2020 '000 лв.	Дял %	2019 '000 лв.	Дял %
Положителни разлики от разпореждане с финансови активи	677	15,25%	1 323	21,34%
Приходи от лихви	3 001	67,59%	3 123	50,38%
Приходи от дивиденди	760	17,12%	1 404	22,65%
Приходи от продажба на финансови активи	2	0,04%	349	5,63%
Общо приходи от финансова дейност	4 440		6 199	
Приходи от наеми	487	19,57%	791	60,57%
Приходи от посреднически услуги	253	10,16%	295	22,59%
Приходи от административни и счетоводни услуги	146	5,87%	140	10,72%
Приходи от други продажби	65	2,61%	48	3,67%
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	0,00%	7	0,54%
Други приходи	1 067	42,87%	25	1,91%
Общо приходи от нефинансова дейност	2 018		1 306	

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели, хил. лв.	2020	2019	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	3 536	2 026	1 510	75,53%
Финансов резултат след данъци	3 383	1 952	1 431	73,31%
Общо активи	261 910	253 217	8 693	3,43%
Общо пасиви	64 538	59 228	5 310	8,97%
Текущи активи	75 335	87 702	(12 367)	(14,10)%
Текущи пасиви	39 254	41 866	(2 612)	(6,23)%
Собствен капитал	197 372	193 989	3 383	1,74%
Финансови съотношения			2020	2019
Собствен капитал/Активи			75.36%	76.61%
Обща ликвидност			191.92%	209.48%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци			1.73%	1.01%

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи както следва:

- Имоти, машини и съоръжения - 40 224 хил. лв.
- Инвестиционни имоти – 3 618 хил. лв.
- Дълготрайни нематериални активи – 2 хил. лв.

През 2020 г. продължи работата по инвестиционен проект „Алея Първа“ и по-конкретно - водовземното съоръжение. Към 31 декември 2020 г. съоръжението е завършено и очаква актуване. Стойността на разходите по изграждането на „Водовземно съоръжение P212x“ е на стойност 2 730 хил. лв.

Важни събития за периода от 01 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г.

Годишно общо събрание на акционерите

За периода от 01 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г. са проведени следните събрания на акционерите:

На 05 май 2020 г. е свикано Извънредно общо събрание на акционерите. Същото не е проведено поради липса на кворум.

На 21 май 2020 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което е взето следното решение:

- Общото събрание освобождава като член на Надзорния съвет Веселин Райчев Морев, а на негово място е избран Драган Ангелов Драганов.

На 14 септември 2020 г. е свикано Общо събрание на акционерите. Същото не е проведено поради липса на кворум.

На 29 септември 2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което се взеха следните решения:

- Приети са Индивидуалния годишен финансов отчет за 2019 г. , Консолидирания финансов отчет за 2019 г., годишния доклад за дейността на Управителния съвет за 2019 г., докладите към финансовите отчети на регистрирания одитор за 2019 г., доклада на одитния комитет и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2019 г.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2019 г.;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2019 г.;
- Взето е решение за избор на регистриран одитор за 2020 г. – Грант Торнтон ООД, рег. № 032;
- Печалбата за 2019 г. в размер на 1 951 256.66 лв. остава като „неразпределена печалба“;
- Взето е решение възнагражденията на Управителния и Надзорния съвет да останат в досегашните им размери.;
- Взето е решение за освобождаване на член на Одитния комитет Десислава Линкова, като на нейно място е избрана Вяра Димитрова;
- Прието е решение за изменение и допълнение в Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния и Управителния съвет на Холдинг Варна АД.

Увеличение капитала на Дъщерно Дружество

На 23 декември 2020 г. Холдинг Варна АД е дало съгласие за увеличение на капитала на две дружества, дъщерни на Варна риълтис ЕАД – Астера първа Банско ЕАД и Атлас I ЕАД. Увеличението на капитала на двете дружества е вписано в в Търговски регистър воден от Агенция по вписванията.

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	2020	2020	2019	2019
			хил. лв.	% участие	хил. 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	13 390	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	9 837	100	9 837	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
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	5	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	-	100	-	100
			78 800		79 793	

Към 31 декември 2020 г. инвестицията в Балчик Лоджистик Парк АД е рекласифицирана като актив държан за продажба на база сключен предварителен договор за договор за покупко-продажба.

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
Акции на Тексим Трейд АД	385	385
Акции на Инвестиционна компания Галата АД	71	81
Акции на Алтерон АДСИЦ	676	-
Дялове в договорни фондове	16 669	16 484
Общо финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	17 801	16 949

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

- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД
- Към 31 декември 2020 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2020 г.

Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2020 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

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

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

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

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 2020 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 31.12.2020 (хил. лв.)
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	1.3.2029	6 345
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	1.3.2029	6766
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2028	3203
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2028	951
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2028	295
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2028	26
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2021	759
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2021	234
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	21.12.2021	198
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.12.2021	780
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Заем за оборотни средства	31.12.2028	3 605
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	332
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	80
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2021	29
Дъщерно дружество	Дъщерни дружества	Договор за депозит	30.9.2021	43
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договори за заем	До 2027	1 523
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2021	944
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	23.9.2021	7 612
Дъщерно дружество	Дъщерно дружество	Заем за оборотни средства	31.3.2024	4 751
Дъщерно дружество	Дъщерни дружества	Договори за заем	До 2021	467
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договори за заем	До 2021	504
Дружество	Дъщерно дружество	Договори за депозит	28.08.2021	3 060
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	10.6.2024	6 313
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	24.1.2024	10 299
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	31.12.2021	1 172
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	23.12.2021	1 413
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	22.1.2021	2 466
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	23.12.2024	13 700
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	23.12.2023	5 230
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	18.1.2024	4 855
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	16.12.2021	34
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	11.2.2021	673
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	19.4.2021	803
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	безсрочно	30
Дружество	Други свързани лица под общ контрол	Договор за заем	12.10.2021	3 537
Дружество	Други свързани лица под общ контрол	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	2.7.2021	440
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	2.12.2021	147
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	23.12.2022	612
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	1.10.2023	5 981
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за заем	1.10.2022	3 712
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за цесия	28.2.2023	442
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за цесия	29.12.2021	116
Дружество	Друго търговско дружество	договор за заем	29.3.2021	80
Дружество	Друго търговско дружество	договор за заем	7.3.2021	177
Дружество	Друго търговско дружество	договор за заем	30.3.2021	120
Дружество	Друго търговско дружество	Договор за цесия	31.3.2021	326
Дружество	Друго търговско дружество	Договор за цесия	27.12.2021	84
Дружество	Друго търговско дружество	Договор за цесия	14.5.2021	1 000
Дружество	Акционер	Договор за цесия	20.4.2021	6 017
Дружество	Акционер	Договор за цесия	31.12.2021	445
Дружество	Акционер	Договор за цесия	30.11.2021	855

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2020 г. най-значимите задължения по получени заеми, цесии и репо сделки от Дружеството и неговите дъщерни дружества към трети лица са както следва:

Заемополучател	Заемодател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2020 (хил. лв.)
Дружество	Търговска банка	Банков кредит	25.12.2030	20 500
Дружество	Търговска банка	Банков кредит- овърдрафт	29.1.2021	204
Дружество	Облигационери	Облигационен заем	9.12.2022	11 735
Дружество	Финансови институции	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	21 133
Дружество	Търговски дружества	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	4 481
Дружество	Дъщерно дружество	Договор за депозит	24.4.2021	252
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	25.12.2023	3 213
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	25.6.2023	905
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	18.11.2027	7 230
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	23.11.2024	16 300
Дъщерно дружество	Търговски дружества	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	7 832
Дъщерно дружество	Търговска банка	Договор за инвестиционен заем	30.3.2029	8 860
Дъщерно дружество	Търговска банка	Договор за инвестиционен заем	30.9.2024	1 244
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	14.3.2023	2 738
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	15.12.2025	9 290
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков заем	24.5.2024	6 295
Дъщерно дружество	Търговски банки	Договор за синдикиран инвестиционен заем	20.1.2027	18 523
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	1.1.2027	17 555
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	30.9.2022	880
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	1.3.2029	28 164
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	21.10.2027	4 067

Научноизследователска и развойна дейност

През 2020 г. и 2019 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 2020 г. и 2019 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 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

През периода няма предявени гаранционни и правни иски 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 пораждаат 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 привлече 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 задлъжнялост 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, заложената в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет-страницата на Дружеството, която спомага за своевременното информиране 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 Infostock.

Управителни органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който 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.

Холдинг Варна АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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

През предходен период за Дружеството сключи договор за продажба на 100% от капитала на дъщерно дружество. Имоти, собственост на дъщерното дружество бяха предоставени като обезпечение по банков кредит на Холдинг Варна АД. Банковия кредит е погасен на 23 декември 2020 г. в неговата цялост. През м. януари обезпеченията бяха заличени и на 26 февруари 2021 г. Холдинг Варна АД прехвърли собствеността на 100% от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД на купувача. Смяната на собствеността и промяната в управлението на дружеството-обект на сделка са вписани в Търговски регистър при Агенция по вписванията на 10 март 2021 г.

Холдинг Варна АД е иницирал процес на вътрешногрупово преобразуване, чрез вливане на дъщерното дружество Пампорово Пропърти ЕООД в друго дъщерно дружество под общ контрол, съгласно глава шеста от Търговския закон.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

Ръководството своевременно следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени протиепидемиологични мерки от страна на правителството и анализира възможния им ефект върху оперативното и финансово състояние на Дружеството, с цел балансиране ликвидните му позиции и осигуряване финансова стабилност през тези трудни времена.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

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.

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.

24 март 2021 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

