

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата	3
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	7
Пояснения към консолидирания финансов отчет	8

Годишен консолидиран доклад за дейността за 2020 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран 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 Групата за 2020 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 26 април 2021 г.

Правен статут и обща информация

Дружеството-майка е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспект за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделивания на холдинговото дружество не са правени.

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

Дружеството-майка е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Групата няма регистрирани клонове.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и дъщерните му предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип;
- управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
- управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
- геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
- сделки с недвижими имоти;
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;

- строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2020 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни 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 на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Акциите на дружеството-майка 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.

През 2020 г. дружеството-майка не е извършвало търгово предлагане.

Списъкът на акционерите на Дружеството-майка, 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%

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

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

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 от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството-майка 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 – 144 100.00 лв.
- Милчо Петков Близнаков – 63 513.91 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 37 307.76 лв.

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:

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 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.

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ или съдружник в други дружества.

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 %

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 консолидирания финансов 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 ѝ 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 подкрепя на тези, които най-много имат нужда от нея.

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 Групата 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 протиепидемични 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 Групата като цяло.

Туристическият сектор е един от най-засегнатите от тежките икономически и социални негативни последици в резултат на разразилата се пандемия от Covid-19. Създалата се ситуация, свързана с ефектите върху отрасъл туризъм, е безпрецедентна. Над 30 от водещите туроператори с основни пазари в Западна и Централна Европа съобщават за забавяне на темпа за резервации с между 60% и 80% спрямо 2019 година и за свръхниво на анулациите. Европейският туристически гигант TUI отменя плащания и предоговаря гарантирани заетости в световен мащаб. Всички водещи туроператори, които оперират на българското Черноморие отменят плащанията по ранни записвания и на авансовите вноски по гарантирани заетости.

През 2020 г. Групата отчете спад в Приходите от хотелско настаняване и развлекателни услуги с 58%, приходи от балнеология, СПА и фитнес с 39%, както и в свързаните продажби на стоки и услуги – с 44%. Общо отчетените приходи от дейността на Групата за 2020 г. възлиза на 47 895 хил. лв., което е с 32% по-малко спрямо съпоставимия период 2019 г. В отговор на понижения размер постъпления от клиенти, Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените протиепидемиологични мерки. Успоредно с това Групата бе изправена пред предизвикателството да задържи част от персонала си, поради което кандидатства по компенсационни програми, ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от Covid-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., ПМС № 429 от 26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

За част от приходите – 2 457 хил. лв. за 2020 г. (3 023 хил. лв. за 2019 г.), формирани от инвестиционни имоти и други активи на Групата, отдавани по договори за лизинг, основна цел на Ръководството бе да запази добри взаимоотношения със своите наематели и да гарантира сътрудничеството си с тях и през следващи отчетни периоди. Благодарение на гъвкава ценова политика и направени отстъпки Групата успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за следващия туристически сезон.

Въпреки сложната икономическа обстановка, Групата стартира нови инвестиционни проекти на територията на курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, за изграждане на активи с цел продажба. Тъй като комплексът е изключително атрактивен с възможностите, които предоставя за отдих, развлечения и стил на живот, поддържа сравнително високи нива на цени на имотите. В резултат на добра реклама и маркетинг, някои от обектите са предварително продадени, като авансово е преведена значителна част от стойността им.

В процес на развитие е и инвестиционен проект – изграждане на търговски комплекс, който има значимо стратегическо значение за цялостната нова и модерна визия за изграждане и функциониране на курортния комплекс, като предприемането на дейности по изграждането на инвестиционния проект зависи изцяло от времевия график и ресурс на Групата. Стартиралите дейности по проектиране и съгласуване на проекта предхождат строително – монтажни дейности, които се очаква да започнат през 2021 г.

Въпреки сложната икономическа обстановка строителните дейности по изграждането на проект „Алея Първа“ във Варна не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. За периода Януари – Декември 2020 г. Групата е инвестирала общо 2 337 хил. лв. по проект „Алея Първа“, а общият размер на извършени инвестиции през годината възлиза на 8 608 хил. лв.

С цел подпомагане дейността, минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в Дружествата в групата, банковите и облигационни заеми са предоговорени, като са реструктурирани и отложени част от плащанията за последващи отчетни периоди. В резултат на възприетите мерки за оптимизация на разходите, както и намаленият оборот през периода е отчетено намаление в следните направления: разходите за материали в размер на 37%, външните услуги 23%, разходи за персонала с 26%, както и в себестойност на продадените стоки и други текущи активи с 41%. Най-голям ефект върху финансовото състояние на Групата има повишеният кредитен риск при събираемостта на вземанията, като очакванията на Ръководството за понижена платежоспособност на своите контрагенти води до отчетена очаквана кредитна загуба в размер на 4 420 хил. лв. за периода.

Към 31 декември 2020 г. Групата регистрира загуба в размер на 9 990 хил. лв., но не отчита нарушение на ликвидните си позиции. Оборотния капитал е положителна величина в размер на 18 947 хил. лв., а отчетения положителен паричен поток от оперативна дейност е в размер на 7 851 хил. лв.

Очакванията на Ръководството са негативните ефекти да отшумят след отпадането на ограниченията за движението на хора, транспортни средства и стоки, като икономическата активност се очаква да бъде положително повлияна от обявените мерки за подкрепа и заделените допълнителни държавни и европейски фондове, водещи до допълнителни публични гаранции на портфейли с вземания, допълнително безлихвено финансиране на стопански субекти и преки помощи за засегнатите компании и лица. Доколкото тези мерки се допълват разширяват и удължават, Ръководството на Групата не в състояние да оцени окончателния ефект върху стопанската активност, зависеща и от неизвестната към момента продължителност на въведените карантинни ограничения.

След извършения преглед на дейността, Управителният съвет очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2020 г. е загуба след данъци в размер на 9 990 хил. лв. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Загуба в размер на 5 761 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Загуба в размер на 4 229 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 219 130 хил. лв., в т.ч. 182 946 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 36 166 хил. лв. за неконтролиращото участие.

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

	2020	Дял	2019	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	2 282	98.36%	2 449	96.11%
Приходи от дялови участия	8	0.34%	13	0.51%
Други финансови приходи	30	1.29%	86	3.38%
Общо приходи от финансова дейност	2 320	100%	2 548	100%
Хотелиерски услуги	9 524	19.88%	22 466	32.12%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 201	21.30%	10 625	15.19%
Приходи от реклама	14 297	29.85%	15 950	22.81%
Приходи от продажба на материални запаси	3 863	8.06%	6 949	9.94%
Приходи от наеми	2 457	5.13%	3 052	4.36%
Приходи от строителни дейности	13	0.03%	595	0.85%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 258	2.63%	2 018	2.89%
Посреднически услуги	832	1.74%	885	1.27%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	2 345	4.89%	3 854	5.51%
Приходи от проектиране и проучване	166	0.35%	197	0.28%
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	240	0.50%	358	0.51%
Приходи от студентски такси	1 853	3.87%	1 931	2.76%
Други	846	1.77%	1 058	1.51%
Общо приходи от нефинансова дейност	47 895	100%	69 938	100%

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2020	2019	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	(10 571)	(1 933)	(8638)	446.87%
Финансов резултат след данъци	(9 990)	(2 800)	(7 190)	256.79%
Общо активи	466 056	471 473	(5 417)	(1.15)%
Общо пасиви	246 926	242 469	4 457	1.84%
Текущи активи	124 266	123 848	418	0.34%
Текущи пасиви	105 319	101 900	3 419	3.36%
Собствен капитал	219 130	229 004	(9 874)	(4.31)%

Финансови съотношения	2020	2019
Собствен капитал/Активи	47.02%	48.57%
Обща ликвидност	117.99%	121.54%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	(4.56)%	(1.22)%

Информация за Групата по сегменти

Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества, Групата експлоатира хотели от категория три, четири и пет звезди.

- Други дейности

- инфраструктура

Приоритет в инвестиционната програма на Групата е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на Групата, както и цялостната инфраструктура на к.к. Св. Св. Константин и Елена, в посока опазване на околната среда.

- концесиониране

През 2009 г. Групата участва в процедура и бе определена за концесионер за четири от морските плажове на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. Дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД и Дружеството-майка са страни по договори за концесия на плажовете в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и гр. Варна. Договорите са със срок от 15 и 20 години.

Групата е и концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 г. договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство – право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище.

- рекламно и ПР обслужване

Осъществява се чрез екип от специалисти в областта на рекламата и ПР дейността.

Сегмент Финанси

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранните инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българската Народна Банка).

година	Сума на активите	Ръст спрямо предходен период
2015 г.	2 216.00 млн. лв.	258.30 млн. лв. (13.19%)
2016 г.	2 851.70 млн. лв.	635.70 млн. лв. (28.68%)
2017 г.	3 573.00 млн. лв.	721.30 млн. лв. (25.29%)
2018 г.	3 906.00 млн. лв.	333.00 млн. лв. (9.32%)
2019 г.	4 321.70 млн. лв.	415.70 млн. лв. (10.64%)
2020 г.	5 887.10 млн. лв.	1 565.40 млн. лв. (36.22%)

В края на 2017 г. общият размер на управляваните активи е 3 573 млн. лв., а в края на 2018 г. той достига 3 906 млн. лв. В края на 2019 г. общият размер на управляваните активи е 4 321,7 млн. лв. През 2020 г. управляваните активи от инвестиционните фондове в България бележат съществен скок с 36.22% до размер от 5 887.10 млн. лв. Основната част от активите са инвестирани във фондовете, инвестиращи в облигации и във фондовете, инвестиращи в акции. Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на спадащи фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. След няколко позитивни години за местната фондова борса, 2019 г. бе белязана със спад, както при цените на финансовите инструменти, така и при ликвидността.

Българският водещ индекс SOFIX не успя да се възстанови от щетите, които световната икономическа криза, породена от COVID-19 пандемията, нанесе върху повечето български публични компании и приключи годината със спад от 21.23%. Периодът беше положителен единствено за индекса, отразяващ представянето на АДСИЦ, BGREIT, който отчете годишен ръст от 5.89%. Водещата причина за това беше повишеният пазарен интерес към специализираните дружества, които инвестират преимуществено в недвижими имоти, които по закон разпределят минимум 90% от реализираната печалба под формата на дивидент.

През 2020 г. инвеститорското внимание беше насочено основно към официалната покана през м. юли от страна на ЕК към България да се присъедини към ERM II и Банковия съюз на ЕС. Решението беше взето след успешно приключилата процедура по увеличението на капитала на Първа Инвестиционна банка АД.

Към 31 декември 2020 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 123 640 хил. лв. (2019 г.: 119 430 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
Договорен Фонд Куест Вижън	60 077	48.59	58 228	48.75
Договорен Фонд Прайм Асетс	63 563	51.41	61 202	51.25
	123 640	100.00	119 430	100.00

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършаване на нови инвестиции, емитиране на дялове.

Сегмент Проектиране

Групата е изпълнила и в момента изпълнява множество, спечелени с конкурс, обществени поръчки, свързани с предмета на дейност, като най-съществените и значителни от тях са сключеният с Община Варна договор за изработването на Общ Устройствен План, договор с Община Велико Търново за изготвяне ПУП-ПРЗ на централната градска част и План схема на комуникационно транспортната схема за територията на Община Варна. Стратегическата цел на този план е да служи като управленски инструмент в устройствената политика на местната власт, както за създаване на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на града и общината, така и за превръщането на Варна в регионален център, успешно интегриран в националното и европейско пространство. В 2012 г. приключиха окончателно всички процедури по одобрението на плана и той влезе окончателно в сила.

Групата е изпълнител и на множество други проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на множество проекти в областта на инвестиционното проектиране.

През 2020 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда.

„ГИС Варна“ АД е официален представител на "ЕСРИ България" ООД за продажба на ESRI софтуер, също така е сертифицирано по система за управление на качеството ISO 9001:2008 с обхват: „Проектиране, разработване и поддръжка на база данни за Географски информационни системи (ГИС). Консултации и анализи свързани с изграждането и използването на цялостни информационни решения за ГИС“.

Разработени са и редица други проекти, свързани с развитието на града, в частен и обществен интерес.

Продължава да нараства интересът към „Географска информационна система на Община Варна“. Към проекта има интерес и редовни клиенти на системата.

Сегмент Недвижими имоти

През 2020 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна и к.к. Камчия.

Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование

Групата непрекъснато се стреми да модернизира и надгражда инфраструктурата си чрез изграждането на мрежи за достъп от следващо поколение – NGA, което допринася за повишаване качеството на предлаганите услуги.

Стратегията на Групата е фокусирана върху разработване на множество специализирани медийни продукти, които да позволят синергия между различните платформи, с които разполага като медийна група.

Групата притежава пълен микс от комуникационни канали – интернет, телевизия, радио и печатни издания. Това осигурява достъп до по-големи аудитории и ще даде още по-големи възможности на Групата за разширяване на тематиката и обхвата на услугите, предоставяни на потребителите.

Групата притежава и управлява осемнадесет действащи интернет сайта с широка гама от тематично разнообразие.

Към портфолиото от специализирани онлайн медии, управлявани от Инвестор.БГ принадлежи и самостоятелният бизнес телевизионен канал Bloomberg TV Bulgaria. Това е първият канал за международен бизнес и финанси, адаптиран към местната аудитория, който работи по най-добрия начин за бизнес общността в България. Съдържанието на програмната схема на Bloomberg TV Bulgaria е фокусирано върху задълбоченото отразяване на икономическото и бизнес развитие на страната и представянето на икономически новини така, че всеки да ги разбере и научи как те се отразяват върху живота ни.

От 2017 г. Групата разшири дейността си чрез навлизане в нова сфера на дейност – образование, чрез закупуване на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД, <http://www.vuzf.bg/>).

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

На 11 март 2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (COVID-19), а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху туристическата индустрия нарастват с всеки изминал ден, заради спирането на дейностите в туризма. Ефектите от пандемията в световен мащаб, включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към глобална криза, която би навредила на предприятията от всички браншове.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ситуацията все още е в развитие. Групата очаква да понесе загуби от пандемията COVID-19. Ръководството на групата ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните вреди. Към датата на съставяне на този отчет ситуацията с пандемията от COVID-19 продължава да бъде динамична и променлива.

През 2020 г. дейностите по сондиране в обект „Водовземно съоръжение за добив на минерална вода P212x с дълбочина 2000+/-50м. приключиха. Съоръжението се изгражда с цел осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация.

Набраните разходи по изграждането на водоземното съоръжение са в размер на 2 729 296,55 лв. Започването на изграждане на останалите обекти от инвестиционната програма е предвидено за 2021 г.

През неактивните месеци на 2020 г. са извършени планови дейности по поддръжка на Противоерозионно укрепително съоръжение.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. След избиране на изпълнители за планирани обекти продължават дейности по подписване на договори и изготвяне на времеви план за изпълнението им.

През 2020 г. в икономическата група не са настъпили организационни промени.

Годишно общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД

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:

1. Приети са Индивидуалният годишен финансов отчет за 2019 г., Консолидираният финансов отчет за 2019 г., годишният доклад за дейността на Управителния съвет за 2019 г., докладите към финансовите отчети на регистрирания одитор за 2019 г., докладът на одитния комитет и докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2019 г.;
2. Приет е докладът на директора за връзки с инвеститорите за 2019 г.;
3. Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2019 г.;
4. Взето е решение за избор на регистриран одитор за 2020 г. – Грант Торнтон ООД, рег. № 032;
5. Взето е решение възнагражденията на Управителния и Надзорния съвет да останат в досегашните им размери.;
6. Взето е решение за освобождаване на член на Одитния комитет Десислава Линкова, като на нейно място е избрана Вяра Димитрова;
7. Прието е решение за изменение и допълнение в Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния и Управителния съвет на Холдинг Варна АД

Общи събрания, касаещи дейността на дъщерни дружества, на които са взети значими решения за оперативната дейност на групата:

На 23 април 2020 г. е проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на дъщерно дружество Азалия I ЕАД. На събранието е приета промяна в погасителния план емитирана през 2011 г. от Дружеството облигационна емисия. Установен е гратисен период на главничните плащания до м. декември 2021 г. Срока на облигационния заем е удължен до м. декември 2025 г., непогасената главница е разпределена на пет равни вноски по 950 000 евро. Лихвените условия остават непроменени. Предприетата промяна в условията по облигационната емисия цели оптимизиране на паричните потоци във връзка с противодействие на последствията от пандемията от COVID-19.

На 26 май 2020 г. бе проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на дъщерно дружество АСТЕРА I ЕАД за промени в условията по облигационната емисия, издадена от Дружеството. Взето е решение за удължаване срока на емисията облигации до м. септември 2025 г. Установен е гратисен период за главнични плащания до м. септември 2021 г. Непогасената главница е разсрочена на пет равни вноски както следва: м. септември 2021 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2022 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2023 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2024 г. в размер на 280 000 евро и м. септември 2025 г. в размер на 280 000 евро. Лихвените условия не са променени. Предприетата промяна в условията по облигационната емисия цели оптимизиране на паричните потоци във връзка с противодействие на последствията от пандемията от COVID-19.

Свързани лица, инвестиции в дъщерни и други дружества

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 33 от консолидирания финансов отчет.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2019
			участие	участие
			%	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	52.92	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	100	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2020 г. в консолидацията са включени и дъщерните 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)
- 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)
- 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

Други инвестиции

Основните инвестиции, притежавани от Групата, са краткосрочни инвестиции, касифицирани като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
- Борсови капиталови инструменти	794	766
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	659	746
- Некотиранни капиталови инструменти	83	67
	1 536	1 579
Текущи		
- Борсови капиталови инструменти	2 173	949
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	17 089	16 483
- Некотиранни капиталови инструменти	14 218	14 462
- Некотиранни дългови инструменти	510	521
	33 990	32 415
	35 526	33 994

Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2020 г. най-значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Групата 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	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	332
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	80
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	29
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	944
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договори за заем	До 2021	504
Дружество-майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	12.10.2021	3 537
Дружество-майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	29.3.2021	80
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	7.3.2021	177
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	30.3.2021	120
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	31.3.2021	326
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	27.12.2021	84
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	14.5.2021	1 000
Дружество-майка	Акционер	Договор за цесия	20.4.2021	6 017
Дружество-майка	Акционер	Договор за цесия	31.12.2021	445
Дружество-майка	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-майка и неговите дъщерни дружества към свързани и несвързани лица са както следва:

Заемополучател	Заемодател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2020 (хил. лв.)
Дружество-майка	Търговска банка	Банков кредит	25.12.2030	20 500
Дружество-майка	Търговска банка	Банков кредит-овъдрафт	29.1.2021	204
Дружество-майка	Облигационери	Облигационен заем	9.12.2022	11 735
Дружество-майка	Финансови институции	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	21 133
Дружество-майка	Търговски дружества	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	4 481
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

Групата поддържа научноизследователска дейност.

Екипът от програмисти на Инвестор БГ е разработил единен тип операционна система за изграждане на информационни сайтове. Създаването на нови технологии в интернет дава сериозно конкурентно предимство при реализирането на нови проекти.

През 2020 г. в групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД са извършени разходи във връзка с ИТ услуги, свързани с научноизследователска дейност в размер на 581 хил. лв., в т.ч. свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

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

През 2020 г. и 2019 г. Групата не е сключвала договори, които биха били извън обичайната ѝ дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Сделки, водени извънбалансово

През 2020 г. и 2019 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

През периода няма предявени гаранционни и правни иски от/към Групата, които да превишават 10 % от капитала ѝ.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността ѝ 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 Групата 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 Групата;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция/ предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на Групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата 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 Групата при възможно най-изгодни условия;
 - ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
 - управление на капитала и активите на дружествата в Групата (включително и привлечените капитали);
 - финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.
-

Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху нейните резултати.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Дружеството-майка 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 самата Група и отраслите. 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 от Групата.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Групата като за всяко дружество от нея е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за дружеството-майка е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които то 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-майка 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 Групата, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Групата. 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 Групата, 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-майка и неговите дъщерни дружества 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 и неговите дъщерни дружества. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отраслите, в който Групата функционира. Нормално е приходите на Групата 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 Групата 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 дружествата от Групата използват привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които Групата 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 задължяемост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. 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.

Кредитният риск е свързан с възможността Групата 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 дружеството-майка и дъщерните му дружества е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационните заеми и голяма част от останалите получени заеми е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата 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.

Групата 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 Групата 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

Групата 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 дружествата от групата използват както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от основните дейности 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-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Холдинг Варна АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; 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-майка 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 Холдинг Варна АД 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-майка.

Освен задължителните финансови отчети дружеството-майка поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информация в интернет-страницата на дружеството-майка, която спомага за своевременното информирание на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ, администрирана от БФБ. Дружеството-майка 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 конфликти 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-майка. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието ѝ. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Групата и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на дружеството-майка и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Групата, 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 дружеството-майка 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 Групата и за нейното бъдеще.

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

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър воден от Агенция по вписванията е вписано преобразуване в групата както следва:

- Вливане на Медийна група Черно море ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- Вливане на Черно море прес ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- На 26 януари 2021 г. е заличена ипотеката на имотите на Пампорово Пропърти ЕООД и активите на Дружеството са освободени от тежести. Дружеството е в процес на вътрешногрупово преобразуване, чрез вливане в друго дъщерно дружество на Холдинг Варна АД съгласно глава шеста от Търговския закон.

На 26 февруари 2021 г. Холдинг Варна АД прехвърли 100% от акциите от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД чрез продажба на дружество извън Групата. Продажбата е вписана в Търговски регистър при АВ на 10 март 2021 г.

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.

На 28 януари 2021 г. са предоговорени условията за плащане на главници по договорите за банкови заеми на дъщерно дружество като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията от COVID-19, в резултат на което текущите задължения по банкови инвестиционни кредити към 31 декември 2020 г. в общ размер на 2 426 хил. лв. са отложени и следва да бъдат погасени през 2029 г.

При второто затваряне на търговската дейност на Спортния център на Баланс Елит ЕООД, продължило от 28.11.2020 г. до 31.01.2021 г. Дружеството е кандидатствало по т. нар. програма „Запази ме“, приета с Постановление на Министерски съвет № 325 от 26.11.2020 г. и е одобрено по програмата на 19.01.2021 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 Групата

През следващите години Икономическа Група Холдинг Варна АД планира да разширява дейността си в сферата на телекомуникациите, да модернизира и надгражда инфраструктурата си, да внедрява иновативни услуги, да реагира своевременно на новите предизвикателства в развитието на технологиите и да инвестира в основни проекти – „Алея Първа“ и „Бор“.

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

26 април 2021 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/



Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 8 „Репутация“ към консолидирания финансов отчет, Групата отчита репутация с балансова стойност към 31.12.2020 г. в общ размер на 38 127 хил. лв. Ръководството на Групата е извършило тестовете за обезценка по отношение на всички единици генериращи парични потоци, които са формирали репутацията в Групата. Част от тестовете се базират на независими външни оценки, приети от ръководството при наличието на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури към 31.12.2020 г., за две от единиците, генериращи парични потоци, към които е разпределена репутация с балансова стойност в размер на 19 861 хил. лв., ние не бяхме в състояние да се убедим, че балансовата им стойност не надвишава тяхната възстановима стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви корекции на сумите, разпределени като репутация за горепосочените две единици, генериращи парични потоци в условията на несигурна бизнес среда.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Параграф за обръщане на внимание

Както е оповестено в пояснения 2 „Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет“ и 40 „Събития след датата на консолидирания финансов отчет“, в началото на 2020 г. се появи и впоследствие разпространи нов коронавирус (Covid-19), причинявайки сериозни смущения в цели отрасли, бизнеса и икономическата дейност като цяло. Част от предприетите мерки за ограничаване на разпространението на вируса бяха свързани със забрани за пътуване, карантина, социално дистанциране и закриване на несъществени услуги. Това предизвика значителни смущения за бизнеса



по целия свят, което доведе до икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху туристическия сектор, в който оперира Групата и който се оказа един от най-силно засегнатите от пандемията.

Събитието има всеобхватното влияние върху преценките, значимите предположения и допускания на ръководството, необходими при изготвяне на консолидирания финансов отчет при предположението за действащо предприятие, отчитайки възможно най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. При изготвянето на консолидирания финансов отчет са били взети предвид съществуващите несигурности и наложените ограничения в дейността на дружествата, опериращи в сектора на туризма, хотелиерството и свързани с тях услуги като едни от най-силно засегнатите в резултат на разразилата се Covid-19 пандемия. При преценката са отчетени ефектите от предприетите мерки в отговор на влошената икономическа обстановка, както и съществуващите рискове, свързани с промяна на бизнес средата. Тези обстоятелства от своя страна биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключов одиторски въпрос, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Очаквани кредитни загуби върху дългови инструменти по амортизирана стойност, търговски и други вземания, съгласно изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти – пояснение 14 и 15	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Ключовите предположения и несигурности, присъщи на МСФО 9, са основно свързани с прилагането на модела за очакваните кредитни загуби, който се базира на висока степен на сложност и субективност така че да бъде подходящ за размера и дейността на Групата, структура, икономическа значимост и рискови характеристики.</p> <p>Дълговите инструменти по амортизирана стойност и търговските и други вземания към 31 декември 2020 г. възлизат на 93 396 хил. лв. и представляват 20,04% от активите на Групата.</p> <p>Ние се фокусирахме върху тази област поради съществеността на сумата, както и необходимостта от значителни преценки, допускания и несигурности от страна на ръководството на Групата. Поради това, ние идентифицирахме определянето съгласно МСФО 9 на очакваните кредитни загуби като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Бележка 36.2 „Анализ на кредитния риск“ към консолидирания финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Групата при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на предоставените заеми към 31 декември 2020 г.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> проучване и оценка на политиките и процедурите, разработени за новите модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, включително за предоставените заеми; извършване на проверка и оценка на процесите за класификация на предоставени заеми на свързани и несвързани лица и определянето на необходима обезценка. Анализирахме финансовото състояние на контрагентите и проучихме, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия; прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми. Извършихме проверка на изчисленията на ръководството на Групата за очакваните кредитни загуби на колективна и индивидуална база и сравнихме получените резултати с нашите очаквания и приблизителни изчисления на база на професионалната ни преценка. оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Групата на кредитен риск.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и нефинансова декларация изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МСОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МСОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски,

изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и нефинансовата декларация ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;

- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирния доклад за дейността с изключение на ефекта описан в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) нефинансовата декларация е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа
На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 33 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2020 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 септември 2020 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Групата представлява четвърта поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставяли и други услуги на Групата, както е оповестено в пояснение 24 от консолидирания финансов отчет.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

29 април 2020 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	212 557	226 405
Инвестиционни имоти	12	34 618	34 123
Репутация	8	38 127	38 127
Други нематериални активи		19 490	18 980
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	3 679	3 736
Финансови активи по справедлива стойност	13	1 536	1 579
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	12 376	13 596
Търговски и други вземания	15	405	9 387
Отсрочени данъчни активи	16	2 512	1 692
Нетекущи активи		325 300	347 625
Текущи активи			
Материални запаси	17	1 422	2 437
Финансови активи по справедлива стойност	13	33 990	32 415
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	37 834	41 252
Търговски и други финансови вземания	15	42 781	41 919
Вземания във връзка с данъци върху дохода		17	35
Пари и парични еквиваленти	18	8 222	5 790
Текущи активи		124 266	123 848
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		16 490	-
Общо активи		466 056	471 473

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.

С одиторски доклад от 29 април 2021 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител



Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември
		2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	6 486	6 486
Резерви	19.2	160 686	160 162
Неразпределена печалба		15 792	21 961
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		182 964	188 609
Неконтролиращо участие	5	36 166	40 395
Общо собствен капитал		219 130	229 004
Пасиви			
Нетекущи			
Пенсионни задължения към персонала	20.2	180	235
Дългосрочни заеми	21	135 216	132 515
Задължения по лизинг	11	3 385	4 369
Търговски и други задължения	22	628	1 262
Отсрочени данъчни пасиви	16	2 192	2 188
Нетекущи пасиви		141 601	140 569
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	2 321	3 349
Краткосрочни заеми	21	61 375	64 848
Задължения по лизинг	11	1 597	1 496
Търговски и други задължения	22	39 856	31 871
Задължения за данъци върху дохода		170	336
Текущи пасиви		105 319	101 900
Общо пасиви		246 926	242 469
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		6	-
Общо собствен капитал и пасиви		466 056	471 473

Съставил: 
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: 
 /Милчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.

С одиторски доклад от 29 април 2021 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
 Управител



Консолидиран отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	23	47 895	69 938
Други приходи	24	6 207	1 680
Печалба от продажба на нетекущи активи	25	39	3 983
Разходи за материали	26	(6 797)	(10 774)
Разходи за външни услуги	27	(16 969)	(22 001)
Разходи за персонала	20.1	(20 019)	(27 195)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	564	939
Амортизация и обезценка на нефинансови активи		(7 277)	(7 510)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(1 651)	(2 777)
Очаквана кредитна загуба, нетно		(4 420)	118
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(73)	(539)
Други разходи	28	(3 297)	(3 096)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(5 798)	2 766
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	(55)	(23)
Финансови разходи	29	(7 271)	(8 363)
Финансови приходи	29	2 320	2 548
Други финансови позиции	30	233	1 139
Загуба преди данъци		(10 571)	(1 933)
Разходи за данъци върху дохода	31	581	(867)
Загуба за годината		(9 990)	(2 800)
Загуба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие		(4 229)	(2 380)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		(5 761)	(420)
Основна загуба на акция		лв. (0.89)	лв. (0.07)

Съставил: 
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: 
 /Милчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.

С одиторски доклад от 29 април 2021 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
 Управител



Консолидиран отчет за всеобхватния доход
за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Загуба за годината	(9 990)	(2 800)
Друг всеобхватен доход:		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Преценка на нефинансови активи	-	(130)
Преценки на задължения по планове с дефинирани доходи	20.2 105	30
	105	(100)
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	31 -	13
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци	-	(87)
Общо всеобхватна загуба за годината	(9 885)	(2 887)
Общо всеобхватна загуба за годината, отнасящ се до: Неконтролиращото участие	(4 229)	(2 548)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	(5 656)	(339)
	(9 885)	(2 887)

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.

С одиторски доклад от 29 април 2021 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител



**Консолидиран отчет за промените в собствения капитал
 за годината, приключваща на 31 декември**

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 486	160 162	21 961	188 609	40 395	229 004

Загуба за годината	-	-	(5 761)	(5 761)	(4 229)	(9 990)
Друг всеобхватен доход	-	105	-	105	-	105
Общо всеобхватна загуба за годината	-	105	(5 761)	(5 656)	(4 229)	(9 885)

Разпределение на печалба към резерви	-	419	(419)	-	-	-
Други изменения	-	-	11	11	-	11
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 486	160 686	15 792	182 964	36 166	219 130

Съставил: 
 /Ирина Маркова-Гюрова/

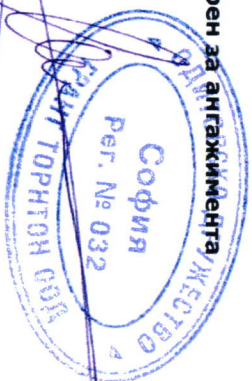
Изпълнителен директор: 
 /Ивелина Лиaban/

/Минчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.
 С одиторски доклад от дата 29 април 2021 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор, отговорен за ангажмента
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината,
приключваща на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал		Резерви	Незапределена печалба	Общо собствен капитал на предприемача		Неконтролиращо участие	Общо капитал
	капитал	резерви			капитал на майка	неконтролиращо участие		
Салдо към 1 януари 2019 г.	5 236	116 649	-	24 176	146 077	43 893	189 970	189 970
Рекласификация	-	-	-	1 394	(1 410)	16	(1 394)	-
Салдо към 1 януари 2019 г. след рекласификация	5 236	116 649	-	22 782	144 667	43 909	188 576	188 576
Придобиване на неконтролиращо участие без промяна на контрола	-	(21)	-	(529)	(550)	(966)	(1 516)	-
Емисия на акции	1 250	43 573	-	-	44 823	-	44 823	44 823
Сделки със собствениците	1 250	43 552	-	(529)	44 273	(966)	43 307	43 307
Загуба за годината	-	-	-	(420)	(420)	(420)	(2 380)	(2 800)
Друг всеобхватен доход / (загуба)	-	81	-	-	81	(168)	(87)	(87)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	81	-	(420)	(339)	(2 548)	(2 887)	(2 887)
Разпределение на печалба към резерви	-	-	290	(290)	-	-	-	-
Прехвърляне на преоценка в незапределената печалба	-	(11)	11	-	-	-	-	-
Други изменения	-	(399)	407	-	8	-	-	8
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 486	160 162	21 961	21 961	188 609	40 395	229 004	229 004

Съставил: 
/Ирина Маркова-Горова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/
Изпълнителен директор: 
/Мироslав Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.
С одиторски доклад от дата 29 април 2021 г.

Марий Апостолов
Регистриран одитор,
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Поясненията към консолидиранния финансов отчет от стр. 8 до стр. 76 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	64 443	80 564
Плащания към доставчици	(31 050)	(42 566)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(19 847)	(25 893)
Платени данъци, нетно	(5 211)	(4 641)
Други плащания за оперативна дейност	(484)	64
Нетен паричен поток от оперативна дейност	7 851	7 528
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(7 289)	(21 218)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	878	6 915
Придобиване на нематериални активи	(635)	(802)
Постъпления от продажба на финансови активи	8 782	23 941
Придобиване на финансови активи	(1 907)	(51 869)
Аванси за продажба на инвестиции	-	2 735
Предоставени заеми и депозити	(1 502)	(23 280)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	7 499	18 300
Получени лихви	363	873
Постъпления от продажба на активи, класифицирани за продажба	10	-
Постъпления от придобиване/продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	(536)
Получени дивиденди	7	6
Други постъпления от инвестиционна дейност	674	1 389
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	6 880	(43 546)
Финансова дейност		
Получени заеми	37	48 477
Плащания по заеми	37	(53 374)
Плащания по лизинг	37	(1 462)
Плащания на лихви и такси по управление на кредити	37	(7 010)
Постъпления от емисия на акции	19.1	-
Постъпления от финансиране		44 980
Други постъпления за финансова дейност, нетно		1 874
Нетен паричен поток от финансова дейност	(12 294)	35 549
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	2 437	(469)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	18	5 790
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(5)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	18	5 790

Съставил: _____
 /Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: _____
 /Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: _____
 /Милчо Близнаков/

Дата: 26 април 2021 г.

С одиторски доклад от 29 април 2020 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
 Управител



Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Към 31 декември 2020 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип и управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
- управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
- геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
- сделки с недвижими имоти;
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност 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 лицензи 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България с ЕИК 103249584. Седалището и адресът на управление на предприятието-майка е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

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

Към 31 декември 2020 г. членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов;
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Към 31 декември 2020 г. членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2020 г. е 926.

Дружеството-майка не може да определи краен собственик физическо лице-собственик на капитал според разпоредбите на ЗМИП. На основание §2 (5) от ЗМИП за действителен собственик определяме представляващите дружеството изпълнителни директори Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков.

Основен акционер, притежаващ 16,97% е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на мажоритарните акционери, притежаващи общо 51,31% от акционерния капитал на Групата не се котират на Българска фондова борса.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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 консолидирания финансов 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 ѝ 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.

Введените 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 приходите, 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 Групата като цяло.

Туристическият сектор е един от най-засегнатите от тежките икономически и социални негативни последици в резултат на разразилата се пандемия от Covid-19. Създалата се ситуация, свързана с ефектите върху отрасъл туризъм, е безпрецедентна. Над 30 от водещите туроператори с основни пазари в Западна и Централна Европа съобщават за забавяне на темпа за резервации с между 60% и 80% спрямо 2019 година и за свръхниво на анулациите. Европейският туристически гигант TUI отменя плащания и предоговаря гарантирани заетости в световен мащаб. Всички водещи туроператори, които оперират на българското Черноморие отменят плащанията по ранни записвания и на авансовите вноски по гарантирани заетости.

През 2020 г. Групата отчете спад в Приходите от хотелско настаняване и развлекателни услуги с 58%, приходи от балнеология, СПА и фитнес с 39%, както и в свързаните продажби на стоки и услуги – с 44%. Общо отчетените приходи от дейността на Групата за 2020 г. възлиза на 47 895 хил. лв., което е с 32% по-малко спрямо съпоставимия период 2019 г. В отговор на понижения размер постъпления от клиенти, 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. Успоредно с това Групата бе изправена пред предизвикателството да задържи част от персонала си, поради което кандидатства по компенсационни програми, ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от Covid-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., ПМС № 429 от 26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

За част от приходите – 2 457 хил. лв. за 2020 г. (3 023 хил. лв. за 2019 г.), формирани от инвестиционни имоти и други активи на Групата, отдавани по договори за лизинг, основна цел на Ръководството бе да запази добри взаимоотношения със своите наематели и да гарантира сътрудничеството си с тях и през следващи отчетни периоди. Благодарение на гъвкава ценова политика и направени отстъпки Групата успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за следващия туристически сезон.

Въпреки сложната икономическа обстановка, Групата стартира нови инвестиционни проекти на територията на курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, за изграждане на активи с цел продажба. Тъй като комплекса е изключително атрактивен с възможностите, които предоставя за отдих, развлечения и стил на живот, поддържа сравнително високи нива

на цени на имотите. В резултат на добра реклама и маркетинг, някои от обектите са предварително продадени, като авансово е преведена значителна част от стойността им.

В процес на развитие е и инвестиционен проект – изграждане на търговски комплекс, който има значимо стратегическо значение за цялостната нова и модерна визия за изграждане и функциониране на курортния комплекс, като предприемането на дейности по изграждането на инвестиционния проект зависи изцяло от времевия график и ресурс на Групата. Стартралите дейности по проектиране и съгласуване на проекта предхождат строително – монтажни дейности, които се очаква да започнат през 2021 г.

Въпреки сложната икономическа обстановка строителните дейности по изграждането на проект „Алея Първа“ във Варна не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. За периода Януари – Декември 2020 г. Групата е инвестирала общо 2 337 хил. лв. по проект „Алея Първа“, а общият размер на извършените инвестиции през годината възлиза на 8 608 хил. лв.

С цел подпомагане дейността, минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в Дружествата в групата, банковите и облигационни заеми са предоговорени, като се реструктурирани и отложени част от плащанията за последващи отчетни периоди. В резултат на възприетите мерки за оптимизация на разходите, както и намаления оборот през периода е отчетено намаление в следните направления: разходите за материали в размер на 37%, външните услуги -23%, разходи за персонала с 26 хил. лв., както и в себестойност на продадените стоки и други текущи активи с 40%. Най - голям ефект върху финансовото състояние на Групата има повишеният кредитен риск при събираемостта на вземанията, като очакванията на Ръководството за понижена платежоспособност на своите контрагенти води до отчетена очаквана кредитна загуба в размер на 4 420 хил. лв. за периода.

Към 31 декември 2020 г. Групата регистрира загуба в размер на 9 990 хил. лв., но запазва стабилни ликвидните си позиции. Оборотния капитал е положителна величина в размер на 18 947 хил. лв., а отчетеният положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 7 851 хил. лв.

Очакванията на Ръководството са негативните ефекти да отшумят след отпадането на ограниченията за движението на хора, транспортни средства и стоки, като икономическата активност се очаква да бъде положително повлияна от обявените мерки за подкрепа и заделените допълнителни държавни и европейски фондове, водещи до допълнителни публични гаранции на портфейли с вземания, допълнително безлихвено финансиране на стопански субекти и преки помощи за засегнатите компании и лица. Доколкото тези мерки се допълват разширяват и удължават, Ръководството на Групата не е в състояние да оцени окончателния ефект върху стопанската активност, зависеща и от неизвестната към момента продължителност на въведените карантинни ограничения.

След извършения преглед на дейността, Управителният съвет очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамката не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на пониски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: консолидиран отчет за печалбата или загубата и консолидиран отчет за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с консолидирания финансов отчет за 2019 г. Промяната касае единствено начина на представяне на елементи от консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и консолидирания отчет за финансовото състояние за 2019 г. и не се отнася до начина на тяхното оценяване, а именно:

- Сума в размер на 1 394 хил. лв. отнасяща се до признат отсрочен данъчен актив преди 01.01.2019 г. е класифицирана като част от неразпределената печалба.

Рекласификацията няма ефект върху финансовия резултат за текущия и предходния отчетни периоди, а се отнася само до елементи от началното салдо на 01.01.2019 г. на консолидирания отчет за собствения капитал.

- Ефектът от възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба е представен като отделна позиция в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За сравнителната 2019 г. сума в размер на 714 хил. лв. е рекласифицирана от ред „Други Разходи“ и 832 хил. лв. от „други доходи“, чийто нетен ефект е представен на отделен ред „Очаквана кредитна загуба“ – 118 хил. лв.

- Рекласификация на неконтролиращото участие на Групата преди 01.01.2019 г. в размер на 16 хил. лв., за сметка на неразпределената печалба. Отчетен е ефект за 2019 г. в размер на 158 хил. лв. Рекласификацията се отнася до позициите „неразпределена печалба“ и „неконтролиращо участие“, посочени в Консолидирания отчет за собствения капитал и не влияе върху данните посочени в другите отчетни елементи.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията - майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дела от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване на контрол и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такава, във финансовия резултат за периода. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които дялът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото дялът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третираат като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата, както следва:

1. Финансови услуги – включва следните дейности:

- Извършване на територията на Република България на: инвестиционни услуги – приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент по собствена инициатива или по искане на клиента по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства (предоставените обезпечения); предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие, че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за плащане доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изделия и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа;

- Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включващо управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управлението на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване на цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди или други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:

- Хотелиерска и ресторантьорска дейност, външно-икономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност след получаване на лиценз; придобиване.

3. Проектантски услуги – включва следните дейности:

- Проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг.

4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:

- Извършване на строежи и подобрения върху недвижими имоти, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

5. Медии и образование – включва следните дейности:

- Изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; създаване и разпространение на радио и телевизионни програми; комисионна и посредническа дейност, рекламна, издателска и разпространителска дейност;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- Предоставяне на обучение за придобиване на висше образование по застраховане и финанси.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.9. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с предоставянето на хотелиерски и развлекателни услуги, както и свързаните с тях продажба на хранителни и нехранителни продукти, рекламни услуги, предоставяне на кабелни и интернет услуги, услуги по посредничество и управление на финансови активи, проектантски и проучвателни услуги. Приходите свързани с инвестициите в имоти са свързани с отдаване под наем по договори за лизинг. Информация за видовете приходи по различните сегменти на Групата са представени в пояснение 4.8.

За да определят дали и как да признаят приходи, Дружествата от Групата използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент;
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- 3 Определяне на цената на сделката;
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.9.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Приходи от хотелиерски и развлекателни услуги

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване (нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“, които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като информационен коктейл, достъп до спортни съоръжения и др. Ръководството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“, тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. При признаване на приходите от предоставената услуга хотелско настаняване Групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ реализираните нощувки.

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, балнеоложки и спа услуги и др.

Приходите от съпътстващите услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от кабелни и интернет услуги

Приходите от кабелни и интернет услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от реклама

Приходите от рекламни услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.9.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на хранителни и нехранителни стоки

Приход от продажбата на хранителни и нехранителни стоки в търговските обекти на Групата се признава, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Продажба на стоки

Приход от продажбата на стоки, включително строителна продукция се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоката без възражение.

4.9.3. Приходи извън обхвата на МСФО 15 от лихви и дивиденди

Продажба на активи

Приход от продажбата на имоти се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените имоти. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато приключват законовите процедури и клиентът е приел имота без възражение.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители

Групата отчита приходи от предоставени под наем инвестиционни имоти и приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители. Приходите се признават на линейна база за периода в който реално се експлоатират обектите и генерират разходи.

Лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.10. Правителствени дарения

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Групата в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружеството. Те изключват онези форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на Дружеството.

Правителствени дарения, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма разумна гаранция, че:

- Групата ще отговаря на условията, свързани с тях; и
- Даренията ще бъдат получени.

Групата признава правителствените дарения като приход през периодите, необходими за тяхната съпоставка със свързаните разходи, които те са предназначени да компенсират, при използване на систематична база.

Правителствените дарения, свързани с амортизируеми активи, се признават като приходи в продължение на полезния срок на годност на актива, през който се начислява амортизация.

Правителствените дарения, свързани с покриване на разходи, се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение.

Групата е отговорила на условията и изискванията за изплащане на компенсации по тези гореизброените мерки за запазване на заетостта. Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи“. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

4.11. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.12. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ и „Други финансови позиции“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.13. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.17 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.14. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват системен, приложен и специализиран софтуер, права по концесионни договори, лицензии за излъчване, авторски права и други. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване на авторските права се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив, останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали нематериални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

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

- Програмни продукти 2 години
- Оперативни права 2-70 години
- Други съгласно установения срок за ползване

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на други нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

4.15. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|------------------------|---------------|
| • Сгради | 25-100 години |
| • Машини и съоръжения | 2-50 години |
| • Транспортни средства | 4-10 години |
| • Стопански инвентар | 2-15 години |
| • Компютри | 2-4 години |
| • Други | 2-15 години |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

4.16. Отчитане на лизинговите договори

4.16.1. Наети активи

Както е описано в пояснение 3, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружествата от Групата преценяват дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга.

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва, когато е възможно, среднопретеглен лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита лизинга на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в „заеми и други финансови пасиви“ представени на отделен ред.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружеството е приложило изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Дружеството прилага улеснението за отчитане, което му позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Дружеството прилага улеснението за отчитане последователно при договори със сходни характеристики и при подобни обстоятелства. За отстъпки по наеми при лизингови договори, за които Дружеството решава да не прилага улеснение или които не отговарят на изискванията за прилагане на улеснението в МСФО 16, Дружеството третира като модификация на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.17. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.18. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.11.

4.19. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.19.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.19.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в редове съответно на ред „Очаквани кредитни загуби“.

4.19.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Предоставени заеми

Предоставените заеми първоначално се отчитат по номинална стойност на предоставените средства. Същите се държат с цел „държани за събиране на договорните парични потоци“, като финансови активи, чиито договорни парични потоци са единствено плащания на главница и лихви.

Портфейли с изкупени вземания

Изкупените вземания представляват заеми и лихви към тях, придобити от Групата по силата на цесионни споразумения.

Бизнес моделът на Дружеството по отношение на изкупените вземания се основава на дългосрочното управление и поддържане на портфейлите с цел да се съберат планираните парични постъпления.

Групата първоначално класифицира всички изкупени вземания в категорията на финансовите активи по амортизирана стойност. Тази класификация отговаря на управленската стратегия, която се фокусира върху запазване на активите с цел максимизиране на събираемостта по тези портфейли. Първоначалното признаване се осъществява към датата на придобиване, по цена на придобиване, т.е. справедливата стойност на плащането плюс съществените разходи, съпътстващи сделката.

Към датата на закупуване на вземанията се преценява дали придобитите от Групата по силата на цесионни споразумения вземания са на стойност значително по-ниска от номинала на тези задължения или т.нар. в МСФО 9 закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка (POCI) и същите следва да се оценяват по амортизирана стойност, използвайки коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент.

На основата на първоначалната прогноза за очакваната парична събираемост и първоначалната стойност (цената на придобиване плюс разходите, съпътстващи сделката), се определя коригиран за кредитни загуби ефективен лихвен процент. Този лихвен процент представлява вътрешна норма на възвръщаемост, съдържащ кредитен риск, използвана за дисконтиране на прогнозираните парични постъпления. Нормата на възвръщаемост остава непроменена през периода на управление на портфейла.

В случай, че за закупените вземания не е определен съществен кредитен риск и събираемостта на същите се счита за изпълнима, то те се приравняват на финансов актив и се прилага възприетият подход за последваща оценка на съответния вид финансов инструмент.

Приходите от лихви се изчисляват върху стойността на портфейлите, определена въз основа на модел на амортизирана стойност, съгласно насоките на МСФО 9 за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка и се признават текущо в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Използва се коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент, включващ кредитния риск. Приходите от лихви се признават в пълен размер в увеличение на стойност на портфейлите, докато реалните парични постъпления през периода се признават в пълен размер в намаление на стойността на портфейлите.

Стойността на актива към датата на отчетния период е равна на първоначалната стойност (цена на придобиване увеличена със съществените разходи, съпътстващи сделката), увеличена с приходите от лихви, намалена с реалната парична събираемост и коригирана с начислените очаквани кредитни загуби. В резултат, стойността на активите в края на отчетния период е равна на настоящата стойност на очакваните дисконтирани парични постъпления.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.19.4. Очаквани кредитни загуби на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1); и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взема предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Търговски и други вземания

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Пари и парични еквиваленти

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

4.19.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е

определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.19.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.20. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и консумативи, стоки, продукция и незавършено производство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията, довели до обезценката, не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси като използва метода среднопретеглена стойност.

Изписването на готовата продукция – апартаменти е по конкретно определена цена (себестойност).

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.21. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.26.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.22. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 12 месеца.

4.23. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Резервите на Групата са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове;
- Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения;
- В преоценъчни резерви се включват печалби и загуби от преоценка на нефинансови активи;
- В Други резерви се включват разпределени печалби от минали периоди, резерви от преоценки по планове с дефинирани доходи.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние (с изключение на дивидентите, разпределени към неконтролиращото участие), когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозирано плащане за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Групата внася фиксирани вноски в независими дружества. Групата няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксирани вноски. Групата плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за няколко служителя във връзка с плановете с дефинирани вноски. Вноските по плановете се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителите.

Планове, които не отговарят на дефиницията за планове с дефинирани вноски, се определят като планове с дефинирани доходи. Планове с дефинирани доходи са пенсионни планове, при които сумата, която служителят ще получи след пенсиониране, се определя от неговия стаж и последното му възнаграждение. Правните задължения за изплащането на дефинираните доходи остават задължения на Групата, дори ако планът на активите не покрива плана с дефинирани доходи. Планът на активите може да включва активи, специално предназначени за финансирането на дългосрочните задължения по плановете с дефинирани доходи, както и определени застрахователни полици.

Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото състояние относно планове с дефинирани доходи, представлява настоящата стойност на задължението по изплащане на дефинирани доходи към края на отчетния период, намалена със справедливата стойност на активите по плана.

Ръководството на Групата оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взема предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за персонала“. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени на ред „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.25. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само, ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 34.

4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.27.

4.26.1. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

4.26.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани

данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.26.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.27.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Групата е взело предвид и влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които биха могли да индикират, че възстановимата стойност на нефинансовите активи не надвишава тяхната балансова стойност. Въпреки това резултатите показаха, че няма значителни промени в степента или начина на използване на нефинансовите активи. Не са прекратени дейности, които се осъществяват чрез нефинансовите активи.

Поради тази причина ръководството на Групата е достигнала до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуба от обезценка.

4.27.2. Обезценка на репутация

Към края на отчетния период Ръководството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на единицата генерираща парични потоци, към която е разпределена репутацията надвишава нейната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се covid пандемия и индустриите, в които единиците генериращи парични потоци оперират. Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на отчетената репутация не надвишава нейната балансова стойност и следователно не са признати загуби от обезценка през отчетния период. За целите на годишния тест за обезценка са използвани оценки на независим външен оценител, която се основава на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. Там, където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

4.27.3. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.27.4. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6 и пояснение 10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.27.5. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 1 422 хил. лв. (2019 г.: 2 437 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

4.27.6. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.27.7. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Групата бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува особено по отношение на актюерските допускания, която може да варира значително в бъдещите оценки на стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи.

4.27.8. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.27.9. Провизии

Групата е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите в консолидирания финансов отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

4.27.10. Приходи от договори за строителство

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

4.27.11. Финансирания

Групата е кандидатствала по правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19. Към 31 декември 2020 г. Групата е подала документи и е одобрена в програмата за финансиране, но не всички дължими суми са получени. Въпреки това, Ръководството счита, че отговарят на условията и изискванията за изплащане на компенсации по гореописаната мярка за запазване на заетостта до месец Декември, поради което е признало приход в пълен размер за периода отнасящ се до 31 декември 2020 г.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2019
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	52.92	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	100	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2020 г. в консолидацията са включени и дъщерните 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/
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

Варна Риълтис ЕАД:

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

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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход/(загуба), разпределени на НКУ		Натрупани НКУ	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	%	%	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	47.08	47.08	(1 751)	477	23 244	24 995
Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД	-	-	(2 466)	(3 100)	12 627	15 093
Икономическа група „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД	-	-	(12)	(12)	(156)	(144)
Камчия АД	12.54	12.54	-	87	437	437
ИП Реал Финанс АД	5.08	5.08	-	-	14	14
			(4 229)	(2 548)	36 166	40 395

Равнение на извършена рекласификация на НКУ 40

	Натрупани НКУ	
	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
НКУ съгласно консолидиран финансов отчет	40 237	43 893
Рекласифицирано НКУ	40 395	43 909
	158	16

През 2020 г. и 2019 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	453 821	448 406
Текущи активи	157 519	157 194
Общо активи	611 340	605 600
Нетекущи пасиви	188 004	161 728
Текущи пасиви	130 083	142 593
Общо пасиви	318 087	304 321
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	252 858	259 918
Неконтролиращи участия	40 395	41 361

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	55 928	77 819
Печалба за годината, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка	(3 113)	160
Загуба за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	(4 229)	(2 380)
Загуба за годината	(7 342)	(2 220)
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	(3 008)	241
Общо всеобхватна загуба за годината, отнасящ се до неконтролиращото участие	(4 229)	(2 548)
Общо всеобхватна загуба за годината	(7 237)	(2 307)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	7 940	6 967
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(2 898)	(50 221)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 605)	42 785
Нетен паричен поток	2 437	(469)

5.2. Промени в инвестициите в дъщерни дружества

През 2020 г. не са настъпили промени в икономическата група.

6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември. Всички асоциирани дружества са учредени и са с място на стопанска дейност в България.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирани цени на активен пазар. Групата няма условни задължения, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия.

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	3 736	26
Дял от загубата	(55)	(23)
Рекласификация от инвестиции в дъщерни предприятия	-	3 733
Отписани инвестиции	(2)	-
Балансова стойност към 31 декември	3 679	3 736

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

2020	Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
Дял	45%	50%
Дейност	Сегмент	Сегмент медии
	хотелиерство	
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	49 707	87
Пасиви	41 571	39
Приходи	26	187
Финансов резултат	(119)	(2)
Финансов резултат, полагащ се на Групата	(54)	(1)

2019 Дял	Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
	45%	50%
Дейност	Сегмент хотелиерство	Сегмент медии
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	33 877	90
Пасиви	25 622	42
Приходи	70	187
Финансов резултат	(49)	(3)
Финансов резултат, полагащ се на Групата	(22)	(1)

Всички трансфери на парични средства към Групата, например изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най- малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2020 г. и 2019 г. Групата не е получила дивиденди.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата притежава инвестиции в Телеком и С ООД и България Телеком Нет АД, които са напълно обезценени. Същите дружества не извършват дейност.

През 2020 г. дяловете на асоциираното дружество Конкорд ООД са изкупени от мажоритарния собственик като покупната стойност е равна на отчетната стойност на инвестицията и не е отчетен резултат от сделката.

Отчетения отрицателен финансов резултат за периода в асоциираното Дружество Боровете I АД се дължи на факта, че Дружеството все още не е започнало да осъществява активна стопанска дейност. Към 31 декември 2020 г. асоциираното Дружество Боровете I АД е в процес на изграждане на мащабен хотелски комплекс. Въпреки разразилата се пандемия строителните дейности по изграждането на хотелския комплекс не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. Очакванията на ръководството са, че инвестиционния проект ще бъде завършен съгласно приетия времеви график, като след завършването си пазарната стойност на проекта ще превишава значително натрупаните разходи по изграждането му, както и че Боровете I АД ще покрие натрупаните загуби от периода на изграждане след стартиране на дейността си.

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансови услуги, Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектиране, Управление на недвижими имоти, Медии и образование. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

2020 г.	Недвижи- ми имоти	Финансо- ви услуги	Проек- тиране	Хотели- ерство и развле- кателни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 800	700	403	18 173	27 023	(1 204)	47 895
- други приходи	10	1 067	19	2 851	2 260	-	6 207
Приходи на сегмента	2 810	1 767	422	21 024	29 283	(1 204)	54 102
Разходи за материали	(99)	(115)	(70)	(4 704)	(1 947)	138	(6 797)
Разходи за външни услуги	(143)	(876)	(216)	(5 101)	(11 645)	1 012	(16 969)
Разходи за персонал	(304)	(790)	(151)	(6 283)	(12 491)	-	(20 019)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	-	564	-	-	564
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(82)	(544)	(67)	(4 639)	(1 945)	-	(7 277)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(24)	-	(35)	(1 524)	(103)	35	(1 651)
Промяна на материалните запаси	-	-	7	(80)	-	-	(73)
Други разходи	(576)	(645)	(263)	(1 047)	(766)	-	(3 297)
Печалба от продажба на нетекучи активи	-	-	-	22	36	(19)	39
Очаквана кредитна загуба	(70)	476	142	(761)	(2 186)	(2 021)	(4 420)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 512	(727)	(231)	(2 529)	(1 764)	(2 059)	(5 798)
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(54)	(1)	-	(55)
Финансови разходи	(124)	(1 913)	(24)	(4 377)	(2 593)	1 760	(7 271)
Финансови приходи	678	3 818	44	150	82	(2 452)	2 320
Други финансови позиции	(1)	1 160	100	142	(1 066)	(102)	233
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	2 065	2 338	(111)	(6 668)	(5 342)	(2 853)	(10 571)
Разходи за данъци върху дохода	(17)	(237)	(4)	453	181	205	581
Резултат на сегмента след данъци	2 048	2 101	(115)	(6 215)	(5 161)	(2 648)	(9 990)
Активи на сегмента	83 063	223 468	5 050	220 207	79 644	(145 376)	466 056
Пасиви на сегмента	19 410	62 994	2 384	162 923	70 468	(71 253)	246 926

2019 г.	Недвижи- ми имоти	Финансо- ви услуги	Проек- тиране	Хотели- ерство и развле- кателни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 498	3 053	515	37 428	30 342	-	73 836
- други сегменти	-	-	-	-	-	(1 386)	(1 386)
Приходи на сегмента	2 498	3 053	515	37 428	30 342	(1 386)	72 450
Разходи за материали	(139)	(30)	(54)	(8 272)	(2 302)	23	(10 774)
Разходи за външни услуги	(156)	(655)	(130)	(7 309)	(15 012)	1261	(22 001)
Разходи за персонал	(364)	(746)	(232)	(11 654)	(14 205)	6	(27 195)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(31)	-	(35)	(2 529)	(182)	-	(2 777)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	56	-	-	192	691	-	939
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(969)	(5)	(50)	(4 584)	(1 902)	-	(7 510)
Промяна на материалните запаси	-	-	-	(539)	-	-	(539)
Други разходи	(697)	(552)	(83)	(2 609)	(911)	1042	(3 810)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	7	106	3 885	(15)	-	3 983
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	198	1 072	37	4 009	(3 496)	946	2 766
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(22)	(1)	-	(23)
Финансови разходи	(121)	(2 668)	(22)	(4 416)	(2 946)	1 810	(8 363)
Финансови приходи	728	4 578	56	223	183	(3 220)	2 548
Други финансови позиции	(1)	1 011	(2)	(196)	339	(12)	1 139
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	804	3 993	69	(402)	(5 921)	(476)	(1 933)
Разходи за данъци върху дохода	(80)	(263)	(8)	(327)	(85)	(104)	(867)
Резултат на сегмента след данъци	724	3 730	61	(729)	(6 006)	(580)	(2 800)
Активи на сегмента	82 589	216 176	5 404	218 096	83 172	(133 964)	471 473
Пасиви на сегмента	17 619	60 368	2 623	154 702	68 846	(61 389)	242 469

Приходи и разходи за лихви се включват в оповестяването на информацията за печалбата или загубата на сегмента, тъй като редовно се включват тези суми в оценката на печалбата или загубата на сегмента, преглеждана от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

През 2020 г. и 2019 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	55 306	73 836
Елиминирани на междусегментни приходи	(1 204)	(1 386)
Приходи на Групата	54 102	72 450

Печалба		
Оперативна печалба на сегментите	(3 739)	1 820
Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите	(2 059)	946
Оперативна печалба на Групата	(5 798)	2 766

Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	(55)	(23)
Финансови разходи	(9 031)	(10 173)
Финансови приходи	4 772	5 768
Други финансови позиции	335	1 151
Елиминирани на междусегментни приходи/разходи	(794)	(1 422)
Загуба на Групата преди данъци	(10 571)	(1 933)

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	611 432	605 437
Елиминирани	(145 376)	(133 964)
Активи на Групата	466 056	471 473

През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи. Анализ на приходите по всеки основен вид продукт и услуга е представен в пояснение 23.

8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	38 127	38 332
Обезценка на репутация на М Сат Кейбъл ЕАД	-	(205)
Балансова стойност към 31 декември	38 127	38 127

За целите на годишния тест за обезценка, репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Варна Риълтис ЕАД	18 802	18 802
М САТ Кейбъл ЕАД	14 223	14 223
Медийна група Черно море ЕООД	1 059	1 059
Аква Ерия ООД	664	664
Проджект къмпани 1 АД	3 379	3 379
Разпределение на репутацията към 31 декември	38 127	38 127

Към 31 декември 2020 г. Групата анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За част от единиците генериращи парични потоци, извършените тестове се основават на извършени оценки от независим лицензиран оценител, които потвърждават балансовата стойност на инвестициите. Методите, използвани при

изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

При извършените тестове за обезценка на репутация е използван микс от методи спрямо вида на единицата генерираща парични потоци, а именно:

- Възстановима стойност на ОГПП базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез пазарната капитализация на единицата генерираща парични потоци. Определена е премия над пазарната капитализация за отразяването на контролния пакет над тествания ОГПП и разходи за продажбата съгласно данни, публикувани от публични информационни източници.

Всяко повишение на контролната премия ще доведе до повишение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяко повишение в разходите за продажба ще доведат до намаление на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

- Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП.

- Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез индивидуални оценки на активите на обекта, чрез оценки на недвижимите имоти, част от сегмента. При оценките са използвани методът на пазарната стойност, методът на приходната стойност и остатъчният метод с балансиран относителни тегла. Съществените ненаблюдаеми данни включват коригиращи коефициенти за сравнимите имоти, отбиви от цените, прогнозни продажни цени и разходи за застрояване. Всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до понижение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

- определяне справедлива стойност на активите притежавани от тези ОГПП чрез преизчисление на нетните активи на база справедлива стойност.

След извършените анализи не са установени индикации за необходимост от корекция на отчетената репутация, поради което не е отчетен разход за обезценка през периода.

9. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата включват програмни продукти, авторски права, лицензи за излъчване, разходи за придобиване на нематериални активи и други нематериални активи. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	Разходи за придобиване и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2020 г.	1 922	14 091	4 018	167	1 012	21 210
Новопридобити активи, закупени	7	101	-	567	332	1 007
Отписани активи	-	-	(3)	(56)	(213)	(272)
Преоценка, нетно	-	-	-	-	-	-
Трансфер на активи	39	(7 478)	17	7461	(39)	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 968	6 714	4 032	8 139	1 092	21 945
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2020 г.	(1 796)	(52)	(22)	(72)	(288)	(2 230)
Амортизация за периода	(80)	(7)	(7)	(128)	(65)	(287)
Загуби от обезценка	-	(20)	-	-	-	(20)
Амортизация на отписани активи	-	-	2	49	31	82
Трансфер на активи	-	52	-	(52)	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	(1 876)	(27)	(27)	(203)	(322)	(2 455)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	92	6 687	4 005	7 936	780	19 490

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	Разходи за придобиване и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2019 г.	1 865	13 715	4 018	81	4 640	24 319
Новопридобити активи, закупени	44	681	-	86	52	863
Отписани активи	-	-	-	-	(3 667)	(3 667)
Преоценка, нетно	-	(305)	-	-	-	(305)
Трансфер на активи	13	-	-	-	(13)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	1 922	14 091	4 018	167	1 012	21 210
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2019 г.	(1 708)	(52)	(15)	(71)	(3 851)	(5 697)
Амортизация за периода	(88)	-	(7)	(1)	(104)	(200)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	-	3 667	3 667
Салдо към 31 декември 2019 г.	(1 796)	(52)	(22)	(72)	(288)	(2 230)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	126	14 039	3 996	95	724	18 980

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита Разходи за придобиване на нематериални активи в размер на 4 хил. лв. и други активи с балансова стойност 3 975 хил. лв.

Авторските права, лицензите за радио и телевизия и други права, отчетени в категория „Други“, са оценени на базата на оценка на лицензиран оценител и тяхната справедлива стойност към 31 декември 2020 г. е в размер на 18 604 хил. лв. (2019 г.: 18 098 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи „Авторски и други права върху собственост“ и „Лицензи за радио и телевизия“ вижте пояснение 38.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Балансовата стойност на другите нематериални активи, заложили като обезпечение, към 31 декември 2020 г. възлиза на 64 хил. лв. (2019 г. 53 хил. лв.).

Групата няма договорни задължения за закупуване на нематериални активи.

Извършен е преглед на всички значими нематериални активи към 31 декември 2020 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земя, сгради, машини и съоръжения, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на нетекущи активи и други. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транс- портни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2020 г.	45 591	104 430	70 690	1 191	15 945	29 092	8 440	1 062	276 441
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Новопридобити активи	-	7	198	-	120	8 608	328	1	9 262
Отписани активи	-	(1)	(131)	(24)	(8)	(376)	-	-	(540)
Преоценка на активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ефект в резултат на бизнескомбинация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Други изменения	-	-	-	29	-	-	-	-	29
Трансфер на активи	217	1 734	1 958	20	498	(20 242)	(13)	91	(15 737)
Салдо към 31 декември 2020 г.	45 808	106 170	72 715	1 216	16 555	17 082	8 755	1 154	269 455
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(10 016)	(27 757)	(1 079)	(7 679)	-	(2 652)	(853)	(50 036)
Отписана амортизация	-	-	126	24	5	-	-	-	155
Излезли в резултат на бизнескомбинации	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(1 442)	(2 568)	(68)	(1 248)	-	(1 630)	(34)	(6 990)
Други изменения	-	-	-	(29)	-	-	-	-	(29)
Трансфер вътрешна рекласификация	-	115	(56)	(22)	(141)	-	30	76	2
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(11 343)	(30 255)	(1 174)	(9 063)	-	(4 252)	(811)	(56 898)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	45 808	94 827	42 460	42	7 492	17 082	4 503	343	212 557

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2019 г.	50 596	97 811	72 483	1 654	13 534	32 978	-	651	269 707
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	(1 704)	(296)	-	-	8 440	-	6 440
Новопридобити активи	30	44	108	33	148	25 161	-	16	25 540
Отписани активи	(1 176)	(8)	(3 016)	(274)	(138)	(32)	-	-	(4 644)
Преоценка на активи	159	16	-	-	-	-	-	-	175
Ефект в резултат на бизнескомбинация	(3 737)	-	-	-	(1)	(7 931)	-	-	(11 669)
Други изменения	-	-	61	(1)	29	25	-	-	114
Трансфер на активи	(281)	6 567	2 758	75	2 373	(21 109)	-	395	(9 222)
Салдо към 31 декември 2019 г.	45 591	104 430	70 690	1 191	15 945	29 092	8 440	1 062	276 441
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(8 683)	(29 147)	(1 271)	(5 949)	-	-	(430)	(45 480)
Ефект от прилагане на МСФО 16	-	-	1 013	75	-	-	(1 088)	-	-
Отписана амортизация	-	2	2 459	272	85	-	-	-	2 818
Излезли в резултат на бизнескомбинации	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(1 385)	(2 916)	(156)	(1 247)	-	(1 564)	(42)	(7 310)
Други изменения	-	-	48	1	(163)	-	-	-	(114)
Трансфер вътрешна рекласификация	-	50	786	-	(405)	-	-	(381)	50
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(10 016)	(27 757)	(1 079)	(7 679)	-	(2 652)	(853)	(50 036)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	45 591	94 414	42 933	112	8 266	29 092	5 788	209	226 405

Към 31 декември 2020 г. значима част от балансовата стойност на разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 17 082 хил. лв. е формирана от:

- извършени разходи във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма. Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми, строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на проекта „Алея първа“. През 2018 г. е възложено и изпълнено проектиране на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водоземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. за осигуряване на необходимите водни количества

за обект „Център за възстановяване и рехабилитация“. През 2019 г. продължи работата по водовземното съоръжение – започна сондиране, което към 31 декември 2019 г. бе завършено на междинен етап. Дейностите по изграждане на Водовземното съоръжение са приключени през 2020 г. Очаква се въвеждане в експлоатация през 2021 г.

- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти и други в размер на 6 650 хил. лв.;
- извършени разходи по изграждането на канални кабелни мрежи и други в размер на 4 360 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г., Групата рекласифицира активи от позиция „Имоти, машини и съоръжения“ в „Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба“, както следва:

- През 2020 г. Групата рекласифицира инвестиционен имот в размер на 15 420 хил. лв., както и свързан пасив в размер на 6 хил. лв., като актив държан за продажба на база сключен пред предходен отчетен период предварителен договор за покупко-продажба на актива.
- Към 31 декември 2020 г. Групата рекласифицира земя с балансова стойност 20 хил. лв. като актив държан за продажба, на база сключен предварителен договор за покупко-продажба на актива.

Към същата дата е отчетена рекласификация на активи ползвани от собственика в инвестиционни имоти в с балансова стойност към датата на трансфера 295 хил. лв., както следва:

- завършен първи етап от инвестиционен проект, а именно изграждане на бистро и плажен бар към него, които са въведени в експлоатация на 14.07.2020 г. Изградените активи на обща стойност 194 хил. лв. са трансферирани към инвестиционни имоти.
- през 2020 г. Ръководството взема решение притежавани имоти, сгради и активи в процес на придобиване с балансова стойност 101 хил.лв. да бъдат рекласифицирани като инвестиционни имоти, с цел изграждане на търговски комплекс. До 31 декември 2020 г. след приключване на активния туристически сезон и влизане в сила на разрешението за строителни дейности в туристическите комплекси са предприети действия по реализиране на проекта.

Групата няма договорни задължения за закупуване или изграждане на активи.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството не е установило индикации за обезценка на своите материални активи и не е начислявало разход за такава.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Площи	Машини, съоръжения и оборудване	Транспорт- ни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2020 г.	4 680	3 251	425	84	8 440
Ефект от МСФО 16		-			
Трансфер	-	(13)	-	-	(13)
Новопридобити активи	129	199			328
Салдо към 31 декември 2020 г.	4 809	3 437	425	84	8 755
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	(734)	(1 764)	(143)	(11)	(2 652)
Трансфер		10	21		31
Амортизация	(781)	(777)	(62)	(11)	(1 631)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(1 515)	(2 531)	(184)	(22)	(4 252)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	3 294	906	241	62	4 503

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложен като обезпечение по заеми, е представена, както следва:

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения, стопански инвентар и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	14 394	83 309	24 732	123 435
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	13 119	88 050	13 197	114 366

Допълнителна информация относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 34.

11. Задължения по лизингови договори

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	3 385	4 369
Задължения по лизингови договори – текуща част	1 597	1 496
Задължения по лизингови договори	4 982	5 865

Групата наема сгради, транспортни средства, машини, съоръжения и оборудване и програмни продукти. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 10).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Групата няма права да продава или залага наетите активи като

обезпечение. Съгласно договорите за лизинг, които не съдържат опция за директна покупка, Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2020 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	Над 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.							
Лизингови плащания	1 735	1 485	1 271	760	47	11	5 309
Финансови разходи	(138)	(99)	(59)	(27)	(4)	-	(327)
Нетна настояща стойност	1 597	1 386	1 212	733	43	11	4 982
31 декември 2019 г.							
Лизингови плащания	1 665	1 381	1 264	1 242	726	56	6 334
Финансови разходи	(169)	(125)	(90)	(57)	(25)	(3)	(469)
Нетна настояща стойност	1 496	1 256	1 174	1 185	701	53	5 865

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2020 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	(118)	(444)
Лизинг на активи с ниска стойност	(26)	(16)
	(144)	(460)

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2020 са 187 хил. лв. (2019: 219 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. е 1 462 хил. лв. (2019: 1 686 хил. лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена пояснение 10.

12. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Камчия и други, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	30 349
Новопридобити активи:	
- прехвърляния от ползван от собственика имот	9 172
Отписани активи	(2 922)
Отписани в резултат на бизнескомбинация	(3 415)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	939
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	34 123

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	34 123
Новопридобити активи:	
- придобити при покупка	686
- прехвърляния от ползван от собственика имот	295
Активи, включени в групата за освобождаване	(1 050)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	564
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	34 618

Въпреки ковид пандемията и всеобщите очаквания за спад на цените на имотите вследствие волатилността на пазара на недвижими имоти, през 2020 г. е отчетено увеличение на справедливата стойност на инвестиционните имоти с 564 хил. лв. Това се дължи на продължаващото развитие и модернизация на комплекс Св. Св. Константин и Елена, в резултат на предприети значителни инвестиционни проекти от Групата.

Комплекс Св. Св. Константин и Елена и комплекс Камчия са изключително атрактивни поради възможностите, които предоставят за отдых, развлечения и стил на живот, в резултат на което поддържат сравнително високи нива на цени на имотите.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 38.2.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по заеми е в размер на 16 367 хил. лв. (2019 г.: 20 122 хил. лв.).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 1 677 хил. лв. (2019 г.: 3 052 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Приходи от договори с клиенти“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил.лв
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв	2-3 години хил.лв	3-4 години хил.лв	4-5 години хил.лв	Над 5 години хил.лв	
31 декември 2020 г.	895	624	491	138	67	121	2 336
31 декември 2019 г.	870	796	769	497	-	-	2 932

13. Финансови активи по справедлива стойност

Финансови активи – борсово търгувани акции са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Борсово нетъргуемите акции са оценени чрез оценка на независим оценител, а дяловете в колективни инвестиционни схеми - на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 38.

Финансовите резултати на една компания трябва да имат най-сериозно влияние върху движението на цените на акциите ѝ. В хода на covid-пандемия почти няма публична или непублична компания, която да не е засегната от икономическата криза. Местният капиталов пазар се движи в посока на своевременно коригиране на цената на акциите на емитентите като взема предвид периодичната финансова информация, постъпваща на фондовата борса, покупателната стойност на участниците на пазара и баланса между търсене и предлагане. Поради тази причина Ръководството вярва, че борсовите котировки към 31 декември 2020 г. отразяват адекватно ефекта от разразилата си пандемия върху Дружествата в чиито акции/дялове е инвестирала Групата.

Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на краткосрочните финансови активи по справедлива стойност е определена както следва: борсово търгувани акции са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Борсово нетъргуемите акции и дялове в договорни фондове са оценени чрез оценка на независим оценител, на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 38.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“.

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	17 089	16 483	659	746
Акции в публични дружества	2 173	949	794	766
Некотирани облигации	510	521	-	-
Акции в непублични дружества	14 218	14 462	83	67
Общо	33 990	32 415	1 536	1 579

Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби/(загуби) бяха признати в печалбата или загубата:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции, нетно	786	1 594

14. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории финансови активи:

		Текущи		Нетекущи	
		2020	2019	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	14.1	37 003	43 157	11 937	12 866
Лихви по заеми и цесии		4 774	4 437	1 332	557
Облигации	14.2	-	-	426	426
Депозити		-	-	60	56
Очаквани кредитни загуби		(3 943)	(6 342)	(1 379)	(309)
Общо кредити и вземания		37 834	41 252	12 376	13 596

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

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
Главница по заеми, цесии и други	18 472	18 326	-	-
Лихви по заеми и цесии	3 398	2 421	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 246)	(1 686)	-	-
	19 624	19 061	-	-
<i>Вземания от асоциирани дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	3 537	2 878	11 937	11 993
Лихви по заеми и цесии	268	145	1 332	556
Коректив за очаквани кредитни загуби	(317)	(117)	(1 365)	(258)
	3 488	2 906	11 904	12 291

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	-	1 422	-	-
Лихви по заеми и цесии	-	150	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(135)	-	-
	-	1 437	-	-
Общо кредити и вземания	23 112	23 404	11 904	12 291

14.1. Заеми, цесии и други

Към 31 декември 2020 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4.5% - 5.4%. Вземанията, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

Всички лихвоносни вземания, предоставени на дружества - свързани лица, са предоставени при годишни лихвени равнища в диапазон 2% - 6% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2023 и 2035 г.

14.2. Облигации

Некотираните дългови ценни книжа представляват корпоративни облигации. Една част от тях са с падеж през 2025 година и се олихвяват с годишна лихва в размер на 3.6%, а останалите са с падеж през 2026 година и годишна лихва в размер на 5.75%. През 2019 г. и двете облигационни емисии са получили разрешение за търгуване на Българска фондова борса. Справедливата стойност на притежаваните дългови инструменти е 426 хил. лв. Всички плащания по облигационните емисии са застраховани от емитента.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 36.2.

15. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи и инвестиции	30 819	21 295	-	-
Аванси за покупка на финансови активи	8 422	13 022	-	9 566
Вземания от нефинансова дейност	5 349	7 822	-	3
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(3 467)</i>	<i>(3 439)</i>	-	<i>(517)</i>
Търговски вземания	41 123	38 700	-	9 052
Съдебни и присъдени вземания	267	414		
Данъчни вземания	220	664		
Предплатени разходи по договори	1 119	1 265	385	318
Предоставени аванси	1 324	969	17	17
Други вземания	1 296	249	3	-
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(2 568)</i>	<i>(342)</i>	-	-
Търговски и други вземания	42 781	41 919	405	9 387
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	<i>40 005</i>	<i>38 916</i>	-	<i>9 052</i>
<i>Нефинансови вземания</i>	<i>2 776</i>	<i>3 003</i>	<i>405</i>	<i>335</i>

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички текущи търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Към 31 декември 2020 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 6 035 хил. лв. (2019 г.: 4 298 хил. лв.).

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

Търговски и други вземания от свързани лица	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>		
Вземания, произтичащи от продажба на финансови активи	4 826	4 280
Очаквана кредитна загуба	(243)	(171)
	4 583	4 109
<i>Вземания от асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други вземания	24	9
	24	9
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Търговски вземания	248	299
Очаквана кредитна загуба	(7)	-
	241	299
<i>Ключов управленски персонал</i>		
Предплатени разходи и други	-	3
	-	3
	4 848	4 420

Общо търговски и други вземания от свързани лица

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2020 г.	Активи и групи за освобождаване	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Материални активи, нетно	495	-	(122)	373
Инвестиционни имоти	748	(6)	74	816
Инвестиции	945	-	58	1 003
Търговски и лихвоносни вземания	(797)	-	(418)	(1 215)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	-	(7)
Лихви по слаба капитализация	(547)	-	(143)	(690)
Задължения към персонала	(113)	-	19	(94)
Задължения по лизинг	(93)	-	(1)	(94)
Други задължения	(6)	-	2	(4)
Неизползвани данъчни загуби	(129)	-	(279)	(408)
	496	(6)	(810)	(320)
Отсрочени данъчни активи	(1 692)			(2 512)
Отсрочени данъчни пасиви	2 188			2 192

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	31 декември 2018 г. хил. лв.	Корекция на грешка	1 януари 2019 г.	От бизнес комбинации и други хил. лв.	Признати в друг всеобхва- тен доход хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 г. хил. лв.
Материални активи, нетно	382	-	382	-	-	113	495
Инвестиционни имоти	416	328	744	2	(13)	15	748
Инвестиции	(530)	1 302	772			173	945
Търговски и лихвоносни вземания	(582)	(236)	(818)	(1)	-	22	(797)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	(7)	-	-	-	(7)
Лихви по слаба капитализация	(417)	-	(417)	-	-	(130)	(547)
Задължения към персонала	(96)	-	(96)	1	-	(18)	(113)
Задължения по лизинг	-	-	-	-	-	(93)	(93)
Други задължения	(6)	-	(6)	-	-	-	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(103)	-	(103)	-	-	(26)	(129)
	(943)	1 394	451	2	(13)	56	496
Отсрочени данъчни активи	(1 741)		(1 447)				(1 692)
Отсрочени данъчни пасиви	798		1 898				2 188

През 2020 г. са отчетени изменения в състава на отсрочените данъци във връзка с извършена рекласификация както следва:

- трансфер отсрочен данъчен пасив на 328 хил. лв. от категория „Инвестиции“ в категория „Инвестиционни имоти“;
- трансфер на признат отсрочен данъчен актив в размер на 236 хил. лв. от категория „Инвестиции“ в категория „Търговски и лихвоносни вземания“;
- трансфер на отсрочен данък във връзка с начислени очаквани кредитни загуби в размер на 1 394 хил. лв. през 2018 г. при първоначално прилагане на МСФО 9.

Сумите, признати в другия всеобхватен доход през 2019 г., се отнасят до преоценката на нефинансови активи и преоценки по планове с дефинирани доходи и преоценка на имоти, машини и съоръжения при първоначалната им рекласификация като инвестиционни имоти.

През 2020 г. е реализирана вътрешно-групова данъчна загуба в размер на 12 973 хил. лв., като отчетения отсрочен данък за възникнали данъчни загуби за периода възлиза на 279 хил. лв. съгласно очакванията на Ръководството за реализиране на същата в обозримо бъдеще.

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

17. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Материали и консумативи	941	1 791
Стоки	205	297
Продукция	142	222
Незавършено строителство	173	166
Обезценка	(39)	(39)
Материални запаси	1 422	2 437

През предходни периоди е отчетен разход за обезценка на материални запаси в размер на 39 хил. лв. Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в минали периоди, не е настъпило през 2020 г. или 2019 г.

Балансовата стойност на материалните запаси, заложен като обезпечение, към 31 декември 2020 г. възлиза на 510 хил. лв. (2019 г. 752 хил. лв.).

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	7 952	5 269
- евро	190	389
- щатски долари	53	48
Краткосрочни депозити	17	43
Парични еквиваленти	10	41
Пари и парични еквиваленти	8 222	5 790

Към 31 декември 2020 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 13 хил. лв. (2019 г.: 25 хил. лв.).

Паричните еквиваленти в размер на 10 хил. лв. (2019 г.: 41 хил. лв.) по своята същност са закупени бързоликвидни ценни книги - ваучери за храна.

19. Собствен капитал

19.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Холдинг Варна АД се състои от 6 485 897 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД.

	2020	2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 485 897	5 235 900
Емитирани през годината	-	1 249 997
Общ брой акции, оторизирани към 31 декември	6 485 897	6 485 897

Списъкът на основните акционери на Холдинг Варна АД е представен, както следва:

	31 декември 2020		31 декември 2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16.97	1 099 915	16.96
Андезит ООД	968 186	14.93	968 186	14.93
Абас ЕООД	849 219	13.09	849 219	13.09
УПФ Съгласие	409 642	6.32	361 549	5.57
Други акционери юридически лица	2 826 807	43.59	2 869 324	44.24
Акционери физически лица	331 128	5.10	337 704	5.21
	6 485 897	100.00	6 485 897	100.00

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

19.2. Резерви

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен резерв	156 816	156 816
Законови резерви	1 706	1 287
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	1 221	1 221
Други резерви	943	838
	160 686	160 162

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(16 563)	(22 378)
Разходи за социални осигуровки	(2 876)	(3 904)
Разходи за компенсируми отпуски, нето	(159)	(283)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(86)	(83)
	(19 684)	(26 648)
Социални и други разходи, свързани с персонала	(335)	(547)
Разходи за персонала	(20 019)	(27 195)

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	180	235
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	180	235
Текущи:		
Задължения за заплати	1 056	1 520
Задължения за осигуровки	678	1 113
Задължения за неизползвани отпуски	512	640
Задължения по граждански договори	68	68
Обезщетения по Кодекса на труда	7	8
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	2 321	3 349

Посочените по-горе суми, включват начислени възнаграждения и други задължения към ключов управленски персонал в размер на 58 хил. лв. (2019 г.: 125 хил. лв.)

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	243	219
Разходи за текущ трудов стаж	84	79
Разходи за лихви	3	2
Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(105)	(27)
Изплатени и отписани начисления	(38)	(30)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	187	243

Ръководството на Групата е направило тези предположения след консултации с независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2020	2019
Дисконтов процент	1.5 %	1.5 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	2 % - 4 %	2 % - 4 %

Разходите за текущ и минал трудов стаж и нетните разходи за лихви са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Актюерски печалби/загуби от промени в демографските и финансови предположения	(105)	(27)
Общо приход/разход, признат в другия всеобхватен доход	(105)	(27)

21. Заеми

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви, последващо отчитани по амортизирана стойност, са представени както следва:

		Текущи		Нетекущи	
		2020	2019	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:</i>					
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	21.1	33 245	45 130	107 588	95 573
Сkonto		(62)	(32)	(138)	(161)
		33 183	45 098	107 450	95 412
Неконвертируеми облигации	21.2	12 576	13 374	27 485	36 428
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	21.3	14 622	5 472	198	637
Лихви по привлечени средства		994	904	83	38
Общо балансова стойност		61 375	64 848	135 216	132 515

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

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 34.

21.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2020 г. Групата е заемополучател по следните банкови заеми:

Инвестиционни заеми в лева

Брой на договорите: 5

Размер на отпуснатата сума: 87 955 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3.5 пункта, EURIBOR плюс надбавка 5 пункта

Падеж: от 2020 до 2028 г.

Инвестиционни заеми в евро

Брой на договорите: 3

Размер на отпуснатата сума: 8 386 хил. евро

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1.2 до 2.3 пункта, 12 мес. EURIBOR плюс надбавка 7.2 пункта; 3 мес. EURIBOR плюс надбавка 3.8 пункта

Падеж: до 2024 г.

Заеми за оборотни средства в лева

Брой на договорите: 7

Размер на отпуснатата сума: 13 286 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3.8 пункта;

Падеж: до 2021 г.

Групата 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.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

21.2. Неконвертируеми облигации

На 23 ноември 2017 г. МСАТ Кейбъл ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – МСАТ Кейбъл ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 23 ноември 2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лева;
- Брой облигации – 20 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, обезпечени;
- Срок на емисията – 7 години;
- Валута – лева;
- Лихвен процент – 6.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

На 12 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем 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.

На 14 март 2011 г. Астера I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Астера I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100007116;
- Дата на емитиране – 14 март 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 5 000 хил. евро;
- Брой облигации – 5 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 14 септември 2012 г., 14 септември 2013 г., 14 септември 2014 г., 14 септември 2015 г., 14 септември 2016 г., 14 септември 2017 г., 14 март 2018 г., 14 март 2019 г., 14 март 2020 г., 14 март 2021 г., 14 март 2022 г., 14 март 2023 г.); предоговорен погасителен план до 2025 г.
- Валута – евро;
- Лихва – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 15 декември 2011 г. Азалия I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Азалия I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100023113;
- Дата на емитиране – 15 декември 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 6 000 хил. евро;
- Брой облигации – 6 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 15 декември 2016 г., 15 декември 2017 г., 15 декември 2018 г., 15 декември 2019 г., 15 декември 2020 г., 15 декември 2021 г., 15 декември 2022 г., 15 декември 2023 г.); предоговорен погасителен план до 2025 г. на равни вноски.
- Валута – евро;
- Лихва – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

21.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита текущи задължения по търговски заеми и цесии в размер на 14 622 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4% - 5%. Същите се очаква да бъдат уредени до 2021.

Нетекущите задължения включват задължения по получен целеви заем, в размер на 198 хил. лв., със срок на погасяване 10 октомври 2023 г. и годишна лихва в размер на 5%.

Информацията относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 34.

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

22. Търговски и други задължения

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Търговски задължения	-	6
Финансови пасиви	-	6
Получени аванси	628	1 256
Нефинансови пасиви	628	1 256
Нетекущи търговски и други задължения	628	1 262
Текущи:		
Търговски задължения	8 426	8 707
Задължения за покупка по парични средства на клиенти	858	751
Задължения по договори за покупка на финансови активи	253	510
Задължения по неустойки	500	520
Задължения за гаранции и депозити	344	286
Задължения по концесионни договори	-	-
Финансови пасиви	10 381	10 774
Задължения по получени аванси	26 438	19 135
Данъчни задължения	1 764	1 707
Предплатени приходи	971	82
Финансирания	154	31
Други задължения	148	142
Нефинансови пасиви	29 475	21 097
Текущи търговски и други задължения	39 856	31 871

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

Търговски и други задължения към свързани лица	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към акционери</i>		
Задължения, произтичащи от търговия с финансови активи	-	123
	-	123
<i>Задължения към асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други задължения	52	41
	52	41
<i>Задължения към ключов управленски персонал</i>		
Търговски и други задължения	19	43
	19	43
<i>Задължения към други свързани лица</i>		
Търговски и други задължения	50	5
	50	5
Общо търговски и други вземания от свързани лица	121	212

Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок;

Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

23. Приходи от договори с клиенти

Групата признава приходи от предоставени услуги и продадени стоки, които се признават съответно с течение навремето и в определен момент от времето и в следните основни продуктови линии:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи в обхвата на МСФО 15	45 438	66 886
Приходи в обхвата на МСФО 16	2 457	3 052
Общо приходи от продажби	47 895	69 938

2020

	Приходи от договори с клиенти хил. лв.	Време на признаване на прихода	
		В определен момент хил. лв.	С течение на времето хил. лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	9 524	-	9 524
Медийни и рекламни услуги	24 573	-	24 573
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	2 090	-	2 090
Възстановителни и спортни услуги	2 345	-	2 345
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	3 725	3 725	-
Други приходи	3 181	-	3 181
Общо приходи по договори с клиенти	45 438	3 725	41 713

2019

	Приходи от договори с клиенти хил. лв.	Време на признаване на прихода	
		В определен момент хил. лв.	С течение на времето хил. лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	22 964	-	22 964
Медийни и рекламни услуги	26 637	-	26 637
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 024	-	3 024
Възстановителни и спортни услуги	3 854	-	3 854
Студентски такси	1 931	-	1 931
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	6 949	6 949	-
Други приходи	1 527	-	1 527
Общо приходи по договори с клиенти	66 886	6 949	59 937

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Хотелиерски услуги	9 524	22 466
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 201	10 625
Приходи от реклама	14 297	15 950

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на материални запаси	3 863	6 949
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	2 345	3 854
Приходи от наеми	2 457	3 052
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 258	2 018
Приходи от студентски такси	1 853	1 931
Посреднически услуги	832	885
Приходи от строителни дейности	13	595
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	240	358
Приходи от проектиране и проучване	166	197
Други	846	1 058
Общо приходи от продажби	47 895	69 938

24. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Отписани задължения	335	508
Приходи от глоби и неустойки	1 553	758
Приходи от финансираня	3 188	154
Други доходи	1 131	260
	6 207	1 680

25. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения		
Приходи от продажба	238	5 990
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(199)	(1 691)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	39	4 299
Инвестиционни имоти		
Приходи от продажба	-	2 500
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(2 816)
Загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	(316)
Общо печалба от продажба на нетекущи активи	39	3 983

26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(1 860)	(2 601)
Хранителни продукти и напитки	(1 097)	(3 583)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(1 039)	(562)
Рекламни материали	(778)	(1 258)
Хотелски консумативи	(482)	(582)
Разходи за вода	(469)	(651)
Разходи за основни материали	(438)	(255)
Разходи за гориво	(244)	(462)
Материали за ремонт и поддръжка	(158)	(331)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(76)	(217)
Други	(156)	(272)
	(6 797)	(10 774)

27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(5 294)	(5 850)
Разходи за реклама	(3 179)	(4 038)
Абонаментни услуги	(881)	(1 198)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(852)	(1 529)
Разпространение на тв сигнал	(757)	(1 266)
Разходи за организиране на събития	(570)	(848)
Такса интернет достъп и кабелна	(274)	(345)
Изработка на репортажи	(247)	(426)
Разходи за наем	(144)	(460)
Разходи по отпечатване	(87)	(822)
Разходи за комисионни	(41)	(693)
Строително-монтажни работи	(30)	(72)
Други	(4 613)	(4 454)
	(16 969)	(22 001)

Независим одитор на Холдинг Варна АД е Грант Торнтон ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим одит на консолидирания годишен финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността на предприятието – майка и на индивидуалните отчети на предприятието – майка е 55 хил. лв. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита, които не са забранени по реда на приложимото законодателство.

Общо отчетеният разход за одит за услуги, предоставяни от Грант Торнтон ООД и компонентни регистрирани одитори на дъщерните предприятия за 2019 г. възлиза на 243 хил. лв. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(912)	(1 308)
Неустойки	(694)	(94)
Разходи за брак	(381)	(146)
Отписани активи	(251)	-
Дарения	(246)	(175)
Представителни разходи	(52)	(131)
Разходи за командировки	(42)	(119)
Съдебни разходи	(1)	(31)
Обезценка на репутация	-	(205)
Други	(718)	(887)
	(3 297)	(3 096)

29. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по договори за лизинг	(187)	(219)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(7 172)	(8 297)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(7 359)	(8 516)
Капитализирани разходи за лихви	180	249
	(7 179)	(8 267)
Други финансови разходи	(92)	(96)
Финансови разходи	(7 271)	(8 363)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти	-	30
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 282	2 419
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 282	2 449
Печалба от изгодна покупка	-	60
Доходи от съучастия, дивиденди	8	13
Други финансови приходи	30	26
Финансови приходи	2 320	2 548

30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Резултат от продажба на финансови инструменти, нетно	(289)	(99)
Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 011	2 025
Загуба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(225)	(431)
Банкови такси и комисионни	(299)	(326)
Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	35	(32)
Други финансови позиции, нетно	-	2
Други финансови позиции, нетно	233	1 139

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2019 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(10 571)	(1 933)
Елиминации	4 033	518
Загуба преди елиминации	<u>(6 538)</u>	<u>(1 415)</u>
<i>в т.ч.: Реализирана загуба в групата</i>	<i>(12 973)</i>	<i>(12 317)</i>
<i>Печалба, подлежаща на облагане в групата</i>	<i>6 435</i>	<i>10 902</i>
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(644)	(1 090)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(215)	(495)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	630	774
Текущ разход за данъци върху дохода	(229)	(811)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	810	(56)
Разходи за данъци върху дохода	581	(867)
Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход	-	13

32. Загуба на акция

Основната загуба на акция е изчислена като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието-майка.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2020	2019
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(5 761 000)	(420 000)
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 277 000
Загуба на акция (в лв. за акция)	(0.89)	(0.07)

През 2020 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

33. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключовия 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

33.1. Сделки с акционери

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Записани акции	-	1 250
Продажба на инвестиция	-	4 280
Предоставени заеми и цесии	-	(1 150)
Върнати предоставени заеми и цесии	1 267	1 334
Приход от лихви	955	895

33.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	100	60
Предоставени заеми и цесии	(658)	(12 222)
Върнати предоставени заеми и цесии	-	962
Приход от лихви	899	682
Разходи за покупка на стоки и услуги	(19)	-

33.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	1 258	2 018
Приходи от продажба на услуги	3	110
Получени услуги	(64)	(58)

33.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 268)	(1 223)
Социални осигуровки	(82)	(51)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 374)	(1 298)

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2019 г.: 24 хил. лв.).

34. Условни активи, условни пасиви и поети задължения

Условни активи и пасиви

Към 31 декември 2020 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- залог на акции от капитала на Инвестор.Бг АД;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.
- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД по репо сделки.

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти и Други нематериални активи. За повече информация относно балансовата стойност на заложените активи вижте пояснения 9, 10 и 12.

Към 31 декември 2020 г. са заложените търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Атлас I ЕАД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2020 г. са предявени различни гаранционни и правни искиве към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените искиве са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

Нито един от гореспоменатите искиве не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

Поети задължения

Групата притежава концесионни права, предоставени и по силата на договори с Министерството на туризма за експлоатация на морски плажове и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена и гр. Варна. Договорите са със срок на действие 15-20 години. За всяка година от срока на концесията Групата дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на Методика, приета с Постановление № 9 на Министерски съвет от 19 януари 2015 год. За всяка година за срока на концесията Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

Групата е страна по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване; реконструкция; модернизация; разширяване и ползване на яхтено пристанище "Балчик", (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище "Балчик", изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик“ от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владенето върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

35. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Облигации	14	426	426
Предоставени заеми, депозити и цесии	14	49 784	54 422
Търговски и други финансови вземания	15	40 005	47 968
		90 215	102 816
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Ценни книжа	13	35 526	33 994
		35 526	33 994
Пари и парични еквиваленти	18	8 222	5 790
		133 963	142 600
Финансови пасиви			
Финансови пасиви	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови пасиви	21	196 591	197 363
Задължения по финансов лизинг	11	4 982	5 865
Търговски и други задължения	22	10 381	10 780
		211 954	214 008

Вижте пояснение 4.19 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 38. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 35. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, с цел покриване на текущите, падежиращи задължения и осигуряване на стабилна ликвидност на Групата като цяло.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

36.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

36.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев.

През текущия период Групата отчита нетна печалба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 35 хил. лв. (2019 г.: нетна загуба 32 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за незначителен ефекта от промяна на валутни курсове.

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Останалата част от банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка. През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, както и съществени флукутации в индекса на Euribor или Sofibor, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Групата. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

36.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2020 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, а именно:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	17 748	17 229
Акции в публични дружества	2 967	1 715
Борсово търгувани облигации	510	521
Акции в непублични дружества	14 301	14 529
Общо	35 526	33 994

В случай, че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода, след облагане с данък би било +/- 320 хил. лв.

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

36.2. Анализ на кредитния риск

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности		
Финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата	35 526	33 994
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Облигации	426	426
Предоставени заеми, депозити и цесии	49 784	54 422
Търговски и други финансови вземания	40 005	47 968
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	90 215	102 816
Пари и парични еквиваленти	8 222	5 790
Балансова стойност	133 963	142 600

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, като се взема предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

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

2020 Финансови активи по амортизирана стойност	Фаза 1	Фаза 2	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	10 308	22 029	22 769	55 106
Очаквани кредитни загуби	(111)	(2 938)	(2 273)	(5 322)
	10 197	19 091	20 496	49 784

Към 31 декември 2020 г. са начислени очаквани кредитни загуби на финансови активи по амортизирана стойност в размер на 5 322 хил. лв. (2019 г.: 6 651 хил. лв.). През 2020 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в размер на 1 329 хил. лв.

През 2020 г. усилията на Групата бе фокусирана върху повишаване събираемостта на вече съществуващите лихвоносни. Благодарение на гъвкава политика и приложени различни подходи към длъжниците постъпленията от предоставени заеми превишиха размера на предоставени средства през периода с 5 997 хил. лв., което подсигури стабилни ликвидни позиции на Групата в условията на пандемия.

Търговски и други вземания

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания, в зависимост от вида на вземането се формира по опростен подход чрез:

- чрез възрастов анализ на вземанията и матричен подход на нива на обезценка или
- на база дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Към 31 декември 2020 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 6 035 хил. лв. (2019 г.: 4 298 хил. лв.). През 2020 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в размер на 1 737 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Изменение на очакваните кредитни загуби

Финансови активи	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 01 януари	10 949	8 931
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	4 420	2 850
Възстановена и отписана очаквана кредитна загуба	(4 012)	(832)
Салдо към 31 декември	11 357	10 949

36.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на активи.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи До 12 месеца хил. лв.	Нетекущи Над 1 година хил. лв.
Заеми	61 437	135 354
Задължения по финансов лизинг	1 735	3 574
Търговски и други задължения	10 381	0
Общо	73 553	138 928

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

31 декември 2019 г.	Текущи До 12 месеца хил. лв.	Нетекущи Над 1 година хил. лв.
Заеми	64 880	132 676
Задължения по финансов лизинг	1 665	4 669
Търговски и други задължения	10 774	6
Общо	77 319	137 351

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

37. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020	196 421	5 865	942	203 228
Парични потоци:				
Плащания	(53 374)	(1 462)	(7 010)	(61 846)
Постъпления	48 477	-	-	48 477
Непарични промени:				
Сkonto	(7)	(142)	-	(149)
Начисления	-	328	7 359	7 687
Безналични сделки	3 997	393	(214)	4 376
31 декември 2020	195 514	4 982	1 077	201 573

	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019	195 262	855	1 124	197 241
Парични потоци:				
Плащания	(65 058)	(1 686)	(8 946)	(75 690)
Постъпления	66 065	-	-	66 065
Непарични промени:				
Сконтно/Начисления	152	434	-	586
Начисления	-	3 060	8 516	11 576
МСФО 16	-	3 380	-	3 380
Безналични сделки	-	(178)	248	70
31 декември 2019	196 421	5 865	942	203 228

38. Оценяване по справедлива стойност

38.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	2 967	1 715
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми	17 748	17 229
Ниво 3 – акции и облигации в непублични дружества	14 811	15 050
	35 526	33 994

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в Българска Фондова Борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени – стойност при затваряне към отчетната дата.

Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството във фондове е била определена на база на техните цени на обратно изкупуване към отчетната дата.

Ниво 3 - Акции и облигации в непублични дружества

Справедливата стойност на акциите на ниво 3 е определена на база на пазарна оценка от лицензиран независим оценител, изготвена към отчетната дата. Пазарната оценка е изготвена на база на метода на дисконтираните парични потоци (DCF метод). За практическото приложение на метода е разработена маркетингова прогноза, средносрочна стратегия за развитие, ценова политика, ефективно използване на капацитета на персонала и др. DCF методът отчита:

- Паричният поток или ползите, които даден актив или група активи ще произведат за определен период от време;
- Времетраенето на паричните потоци;
- Приложението на дисконтовия фактор върху паричните потоци.

Справедливата стойност на облигации с балансова стойност 510 хил. лв., класифицирани на ниво 3 се оценява по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност, цена на придобиване с натрупана лихва, до момента, в който емисията не бъде допусната за търговия на регулиран пазар, процедурата за което е в процес на финализиране.

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	33 994	16 493
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	786	1 594
Покупки	1 541	63 222
Продажби	(800)	(47 316)
Приходи от лихви	30	26
Уреждане	(25)	(25)
Салдо към 31 декември	35 526	33 994

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетния период.

38.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Нематериални активи - авторски и лицензионни права	18 604
Инвестиционни имоти	34 618
31 декември 2019 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Нематериални активи - авторски и лицензионни права	18 098
Инвестиционни имоти:	34 123

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

Оценката по справедлива стойност основно се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. За определяне на справедливата стойност на някои имоти е използван теглови коефициент, определен при използването на следните подходи - сравнителен метод, метод на вещната стойности метод на приходната стойност.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Оценката по справедлива стойност на нематериалните активи се базира на оценката на независим лицензиран оценител. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност.

За определяне на справедливата пазарна стойност на нематериалните активи, е приложен метода на дискотиране на бъдещите парични потоци и подхода на базата на бъдещите постъпления от продажби. Определените теглови коефициенти между двата подхода е 60% към 40% в полза на метода на дискотиране на бъдещите парични потоци.

39. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата. Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници, като спазва изискванията на изискванията на облигационната емисия на компанията – майка както следва:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – не по-високо от 0.95
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – не по-ниско от 1.05
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – не по-малко от 0.5

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	219 130	229 004
+ Субординиран дълг	14 820	6 109
Коригиран капитал	233 950	235 113
+ Дълг	246 926	242 469
- Пари и парични еквиваленти	(8 222)	(5 790)
Нетен дълг	238 704	236 679
Съотношение на капитала към общото финансиране	1:1.02	1:1.01

40. Събития след края на отчетния период

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър воден от Агенция по вписванията е вписано преобразуване в групата както следва:

- Вливане на Медийна група Черно море ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- Вливане на Черно море прес ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- На 26 януари 2021 г. е заличена ипотеката на имотите на Пампорово Пропърти ЕООД и активите на Дружеството са освободени от тежести. Дружеството е в процес на вътрешногрупово преобразуване, чрез вливане в друго дъщерно дружество на Холдинг Варна АД съгласно глава шеста от Търговския закон.

На 26 февруари 2021 г. Холдинг Варна АД прехвърли 100% от акциите от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД чрез продажба на дружество извън Групата. Продажбата е вписана в Търговски регистър при АВ на 10 март 2021 г.

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.

На 28 януари 2021 г. са предоговорени условията за плащане на главници по договорите за банкови заеми на дъщерно дружество като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията от COVID-19, в резултат на което текущите задължения по банкови инвестиционни кредити към 31 декември 2020 г. в общ размер на 2 426 хил. лв. са отложени и следва да бъдат погасени през 2029 г.

При второто затваряне на търговската дейност на Спортния център на Баланс Елит ЕООД, продължило от 28.11.2020 г. до 31.01.2021 г. Дружеството е кандидатствало по т. нар. програма „Запази ме“, приета с Постановление на Министерски съвет № 325 от 26.11.2020 г. и е одобрено по програмата на 19.01.2021 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.

41. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 26 април 2021 г.