



HOLDING VARNA

www.holdingvarna.com

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Индивидуален доклад за дейността	i
Декларация за корпоративно управление	ii
Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителния съвет	iii
Доклад на независимия одитор	iv
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

Годишен индивидуален доклад за дейността на Холдинг Варна АД към 2020 г.

Годишният доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2020 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2020 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Управителния съвет на 24 март 2021 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

Предметът на дейност на Дружеството е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2020 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.10 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар, Сегмент Стандарт на Българска фондова борса – София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен депозитар АД.

Списъкът на акционерите на Дружеството, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2020 г., както следва:

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

Няма акционери със специални контролни права.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

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

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

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

През 2020 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане .

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

Състав на органите на управление

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

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов (до 09 юни 2020 г. Веселин Райчев Морав);
- Калин Георгиев Желев.

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

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

Начислените възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2020 г. са в размер:

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

Към 31 декември 2020 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорен съвет.

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

- Консорциум Марина Балчик АД - член на Съвета на директорите;
- Бул Партнерс ООД - Съдружник с дял 98 % от капитала;
- Адвокатско дружество Желев и Нешева - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Бизнес лега ДЗЗД - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Роби импрес ООД - съдружник с дял 40 % от капитала.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Надежда за помощ – член на орган на управление

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Пампорово Пропърти ЕООД – управител;
- Парк Билд ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Куест вижън ДФ - Изпълнителен директор;
- Прайм асетс ДФ - Изпълнителен директор.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление

Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Триленд АД – член на Съвета на директорите;
- Свети Квети Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителен съвет
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Ароганс ЕООД – управител;
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Баланс Елит ЕООД – управител;
- Ми-2 ЕООД - управител;
- Варна Риълтис ЕАД - член на Съвета на директорите.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие – член на орган на управление

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Акрон Студио ООД - съдружник с дял 25 % от капитала.

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

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

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

Холдинг Варна АД не притежава собствени изкупени акции.

Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

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

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

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

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

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

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

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

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

Въведените рестриктивни мерки от страна на отделните държави, наложените ограничения при пътуване и първоначалната неяснота около етимологията на самия вирус, водят и до редица негативни последици върху дейността на Дружеството през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните 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 не само на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, но и до притежаваните инвестиции в дъщерни дружества.

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

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

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

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

Финансови резултати

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

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

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

Избрани показатели за дейността

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

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

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

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

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

Годишно общо събрание на акционерите

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

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

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

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

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

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

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

Увеличение капитала на Дъщерно Дружество

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

Инвестиции в дъщерни и други дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на /чредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020	2019	2019
			хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	29 328	100	29 328	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	15 300	100	15 300	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	13 390	52.92	13 390	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	9 837	100	9 837	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.35	4 963	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 791	100	3 791	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	1 937	94.92	1 937	94.92
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	5	100	5	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	-	100	-	100
			78 800		79 793	

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

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

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

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

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

Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2020 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал, дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- Български Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

Варна Риълтис ЕАД:

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

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

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

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 20 от финансовия отчет.

Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2020 г. най - значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Дружеството и неговите дъщерни дружества от свързани и несвързани лица са както следва:

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

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

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

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

Научноизследователска и развойна дейност

През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е развивало научноизследователската и развойна дейност.

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

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

Сделки, водени извънбалансово

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

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

През периода няма предявени гаранционни и правни искове от/към Дружеството.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на дейността си Дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с покриване на текущи задължения.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Дружеството,

както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самото Дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който дружеството функционира. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако дружеството не 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 дружеството използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за дружеството съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно. Успешното увеличение на капитала промени значително структурата на пасивите като намали съществено финансовия риск.

Кредитният риск е свързан с възможността Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Холдинг Варна АД е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността дружеството да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Холдинг Варна АД е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Холдинг Варна АД се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналет се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

Ликвидност

Дружеството поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Дружеството използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Дружеството през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от основната дейност и получени заеми.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление

Директор за връзка с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите от 01 ноември 2018 г. до настоящият момент е Десислава Златанова.

Права на акционерите

Дружеството продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството и на интернет-страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга регулирана информация, се предоставят на обществеността, в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, и са на разположение на акционерите в офиса и на интернет-страницата на Дружеството.

Освен задължителните финансови отчети Дружеството поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет-страницата на Дружеството, която спомага за своевременното информиране на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Infostock.

Управителни органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който обсъжда финансовото състояние на Дружеството, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Дружеството.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

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

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

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

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

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

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

Бъдещо развитие на компанията

През следващите години Дружеството ще продължи да осъществява основната си дейност, свързана с инвестиционни намерения за финансиране на самоучастия на дъщерните дружества.

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

24 март 2021 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/



**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО
УПРАВЛЕНИЕ**

2020

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „Холдинг Варна “ АД на:
 - а) Националния кодекс за корпоративно управление,
 - б) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Холдинг Варна “ АД в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";
2. обяснение от страна на „Холдинг Варна “ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;
3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Холдинг Варна АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
4. информация по член 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;
5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Холдинг Варна АД и техните комитети, както и
6. описание на политиката на многообразие, прилагана от Холдинг Варна АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на Холдинг Варна АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

Холдинг Варна АД 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 проспекта 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 е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

Предметът на дейност на Дружеството е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2020 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5,10 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар, Сегмент Стандарт на Българска фондова борса – София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен депозитар АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

• Двустепенна система

“Холдинг Варна” е с двустепенна система на управление – Управителен съвет и Надзорен съвет. Този вид система на управление разделя управленските от контролните функции на дружеството, процесът на вземане на решения се разпределя между двата органа и това е предпоставка за редуциране на грешки и пропуски. Ефективното взаимодействие между двата съвета гарантира високо ниво на компетентност на управление на дружеството.

Надзорният съвет определя вида, размера и регулярността на представяната от Управителния съвет информация, а Управителният съвет, от своя страна, информира Надзорния съвет редовно и изчерпателно по всички въпроси, свързани с развитието на “Холдинг Варна” АД, в т.ч. рисковата експозиция на компанията, политиката по управление на рисковете и конкретните действия и процедури в тази насока.

Членовете на НС и УС на “Холдинг Варна” АД предоставят информация по член 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:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	“Холдинг Варна” АД притежава значими акционерни участия, описани в Пояснителна бележка № 10 от индивидуалния отчет на дружеството
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Всички акции, емитирани от Холдинг Варна АД са с право на глас в ОСА, дивидент и ликвидационен дял. Право на глас имат лицата, вписани в книгата на акционерите 14 дни преди датата на ОСА. БФБ-София обявява последната дата за сключване на сделки с право на глас. Акционерите могат да упражнят правото си на глас лично или чрез пълномощник. Холдинг Варна АД публикува образец на пълномощно като част от материалите за ОСА.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Управителния съвет и Надзорния съвет и внасянето на изменения в Устава са определени

	и внасянето на изменения в учредителния договор	в устройствените актове на "Холдинг Варна" АД, приетите правилници за работата на двата органа и политиката на многообразието по отношение на управителните и надзорните органи на дружеството.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет са уредени в устройствените актове на "Холдинг Варна" АД и приетите правилници за работата на двата органа.

Управителният съвет и Надзорният съвет на "Холдинг Варна" са приели и прилагат правилници за работата на двата органа, които определят правомощията и начина им на работа с цел обезпечаване на ефективната им дейност в рамките на двустепенната система на управление на дружеството, осигуряваща управлението и представителството на дружеството, съгласно вътрешните устройствени актове, изискванията на закона и защита интересите на акционерите.

✦ **Управителен съвет**

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на устройствените актове Управителният съвет на "Холдинг Варна" има следните функции и задължения да:

1. управлява дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на "Холдинг Варна" и интересите на акционерите.
2. следи за резултатите от дейността на дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.
3. третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
4. осигурява и контролира изградената от "Холдинг Варна" система за управление на риска, в т. ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит, като своевременно информира по надлежен начин Надзорния съвет за своите действия.
5. осигурява надеждното функциониране на изградената финансово – информационната система на дружеството в съответствие с насоките, дадени от Надзорния съвет.
6. съгласува своите действия с Надзорния съвет по отношение на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер и всички други операции и дейности, установени в устройствените актове на дружеството.
7. информира и да се отчита за своята дейност пред Надзорния съвет. За целта предоставя изискваната в съответните срокове и формат информация съгласно устройствените актове и правилници на дружеството.

Членовете на Управителния съвет в своята дейност се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност стриктно спазват правилата на приетия от тях ЕТИЧЕН кодекс.

През 2020 г. няма промяна в състава на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД. Мандата на Управителния съвет е до 29.06.2023 г.

Управителният съвет на "Холдинг Варна" АД се състои от трима члена съгласно Устава на дружеството.

"Холдинг Варна" АД има приета Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули. Многообразието на компетенции и становища на членовете на административните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството.

Членовете на Управителния съвет се избират от Надзорния съвет, който има право да ги освобождава по всяко време. Предварителна преценка на кандидатурите се прави от сформирани от Председателя на Надзорния съвет Комитет по номинациите, който трябва да изготви становище, което се внася за обсъждане на свиканото за целта заседание на Надзорния съвет. В случай, че Надзорният съвет не се съобрази със становището на Комитета по номинациите, той следва да изготви мотивиран доклад във връзка с решението си.

Прилагайки приетата политика на многообразието и регламентираните нормативни изисквания към членовете на контролни и управителни органи на публични дружества, предложението от Комитета по номинациите и избран от Надзорния съвет Управителен съвет на "Холдинг Варна" е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификации, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет следва да отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Управителния съвет в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни ръководители;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Управителния съвет и дългосрочните интереси на дружеството.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет, която е лесно достъпна за акционерите на дружеството.

Възнаграждението на членовете на Управителния съвет се състои от основно възнаграждение.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Управителния съвет възнаграждения и допълнителни стимули е оповестена в Годишния доклад за дейността на "Холдинг Варна" за отчетната 2020 г.

През 2020 г. на членовете на Управителния съвет не са предоставени допълнителни стимули в акции, опции върху акции или други финансови инструменти.

◆ **Надзорен съвет**

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на устройствените актове Надзорният съвет на "Холдинг Варна" има следните функции и задължения да:

- назначава, дава насоки и контролира Управителния съвет на дружеството съобразно разделението на функциите в рамките на двустепенната структура.
- дава насоки на Управителния съвет при определянето на визията, целите и стратегията на дружеството и интересите на акционерите и контролира тяхното изпълнение.
- дава насоки на Управителния съвет при изграждането на система за управление на риска, в т. ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит, финансово-информационната система и контролира тяхното функциониране.
- контролира спазването на законите и правилата, залегнали в устройствените актове на дружеството.
- осъществява своята дейност при ефективен обмен на информация с Управителния съвет.
- оценява дейността на Управителния съвет и работата на всеки негов член веднъж годишно или на всеки три месеца.
- третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
- имат достъп до необходимата информация за дейността на дружеството за да могат да изпълняват своите задължения.

Надзорният съвет назначава и освобождава членовете на Управителния съвет съобразно законовите изисквания, устройствените актове на дружеството, принципите за приемственост и устойчивост на работата на Управителния съвет и стандартите на добрата практика на корпоративно управление.

Приетата от Надзорния съвет политиката по отношение на възнагражденията на Управителния съвет гарантира ефективно управление на дружеството в интерес на акционерите.

През 2020 г. е настъпила промяна в състава на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД. Актуалния състав на Надзорния съвет към 31 декември 2020 г. е:

- Мартин Нейчев Стоянов
- Калин Георгиев Желев
- Драган Ангелов Драганов (до 09 юни 2020 г. Веселин Райчев Морев)

Съгласно устройствените актове на дружеството Надзорният съвет на "Холдинг Варна" АД се състои от трима члена, като е спазено изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава да бъдат независими членове. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между независимия/мите член/ове и останалите членове на Надзорния съвет, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин се създават предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Надзорния съвет. Броят на последователните мандати на независимите членове е ограничен.

Надзорният съвет е избран от Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Спазвайки принципите на приетата политика на многообразие и принципите на приемственост и устойчивост на функциониране, предложените и избрани членове са само лица, отговарящи на изискванията на ЗППЦК, доказали предварително своя професионализъм, опит и качества. Преди приемане длъжността, всеки кандидат за член на Надзорния съвет, е направил своята лична преценка на възможностите си да отдели необходимото време за адекватно изпълнение на задълженията си като отчете и задълженията си към други дружества, в които е член на управителни и/или надзорни органи. Спазена е и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление един от членовете на Надзорния съвет да притежава финансова компетентност.

Възнагражденията на членовете на Надзорния съвет се определят от Общото събрание на акционерите и съответстват на техните дейности и задължения, и не се обвързват с резултатите от дейността на дружеството. Членовете на Надзорния съвет не се компенсират за своята дейност с акции или опции и други допълнителни стимули.

Възнаграждението на независимите членове е само основно без допълнителни стимули и отразява участието им в заседанията, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

Членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

Членовете на Управителния съвет и на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД в дейността си се ръководят от приети правила и процедури за избягване и разкриване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица, регламентирани в устройствените актове на дружеството.

При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ✦ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
 1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
 2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
 3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ✦ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
 1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
 2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
 3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
 4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ✦ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК е на налице, когато едно лице:
 1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
 2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
 3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Съгласно тези правила и процедури:

- Членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет се задължават да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, както и незабавно да разкриват конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях и/ли свързани с тях лица.
- Всеки конфликт на интереси следва да бъде разкриван пред Надзорния съвет. Членовете на Управителния съвет следва да информират Надзорния съвет относно това дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху дружеството.
- Управителният съвет и Надзорният съвет да гарантира, че всички сделки със свързани лица ще се одобряват и осъществяват по начин, който обезпечават надеждно управление на конфликта на интереси и защитава интересите на дружеството и неговите акционери.

През 2020 г. сделките между дружеството и членове на Управителния съвет по договори за управление и правно обслужване са оповестени в бележка 22. Не са сключвани сделки с членове на Надзорния съвет и свързани с Управителния и Надзорния съвет лица.

Дейността на Надзорният съвет се подпомага от Одитен комитет, създаден въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството и избран от Общото събрание на акционерите по одобрено от Надзорния съвет предложение на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД. При изборът на членове на Одитния комитет е спазено изискването на Закона за независимия финансов одит мнозинството от членовете на одитния комитет да са външни за и независими от дружеството.

Одитният комитет е в състав от трима члена, от които трима члена са независими. Мандатът на избраният одитен комитет е 3 години.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

1. информира Надзорния съвет за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
3. наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
4. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
5. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
7. уведомява Комисията, както и Надзорния съвет за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
8. отчита дейността си пред органа по назначаване;
9. изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

"Холдинг Варна" АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечават адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите закони и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи.

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на "Холдинг Варна" подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на "Холдинг Варна" за 2020 г. е заверен от регистриран одитор, назначен с решение на редовното ОСА от 2020 г.

Управителният съвет на "Холдинг Варна" АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторското предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на одиторско предприятие на "Холдинг Варна" АД, Управителният съвет разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното дружество, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на "Холдинг Варна" АД осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на "Холдинг Варна" АД са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Дружеството има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

➤ Общо събрание на акционерите

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт на Сервиз финансови пазари.

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на "Холдинг Варна" АД осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД изготвя правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание "Холдинг Варна" АД са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

"Холдинг Варна" АД поддържа на интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

✦ **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

✦ **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на "Холдинг Варна" АД, корпоративното ръководство не може да пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

✦ **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" е утвърди политика за разкриване на информация, в съответствие с която създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство "Холдинг Варна" гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

"Холдинг Варна" има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 "Холдинг Варна" има сключени договори със Холдинг Варна с финансови пазари за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на медиите x3news.com и bse-sofia.bg както и на корпоративния сайт на "Холдинг Варна" – www.holdingvarna.com

На корпоративния сайт на "Холдинг Варна" е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" сключи трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на "Холдинг Варна" АД.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
- Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
- Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- Поддържа секция „Връзки с инвеститорите“ на корпоративния уебсайт на дружеството. Подготвя материали и актуализира информацията.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

"Холдинг Варна" има задължение за разкриване на:

*** Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година

Чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискала без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.

☛ **Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират

Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството
Чл. 19, ал.1 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Лицата с ръководни функции, както и тясно свързани с тях лица, уведомяват емитента компетентния орган
Чл. 19, ал.3 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Информацията, за която е подадено уведомление в съответствие с параграф 1, се прави публично достояние своевременно

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

“Холдинг Варна” идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

С тази цел “Холдинг Варна” има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство изработи и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер "Холдинг Варна" предприе програма от мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство "Холдинг Варна" гарантира правото на своевременен и редовен достъп до релевантна, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VI. Глава шеста ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

- ✦ **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.
- ✦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.
- ✦ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ✦ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
 4. управление на портфейл;
 5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 8. организиране на многостранна система за търговия.

Институционални инвеститори на "Холдинг Варна" са, както следва:

- четири търговски банки
- двадесет договорни фонда
- два индексни фонда
- шест пенсионни фонда
- три застрахователни компании

"Холдинг Варна" използва услугите на следните инвестиционните посредници „Реал финанс“ АД и „АБВ Инвестиции“ ЕООД и регулирания пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството.

- ❖ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

“Холдинг Варна” спазва стриктно изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не предоставя информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на “Холдинг Варна” АД, когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

“Холдинг Варна” няма упълномощени съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации.

В случай на допускане на “Холдинг Варна” до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, ще оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за “Холдинг Варна” АД.

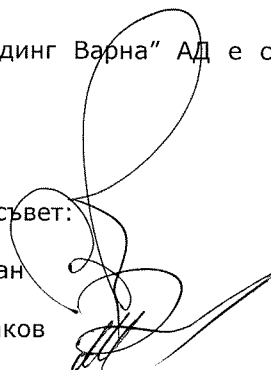
Настоящата декларация за корпоративно управление на “Холдинг Варна” АД е съставена на 29.03.2021 г.

Управителен съвет:

Ивелина Шабан

Милчо Близнаков

Златимир Жечев



Д О К Л А Д
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА
ХОЛДИНГ ВАРНА АД за 2020 г.

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, утвърдена от Общото събрание на акционерите на 29 септември 2020 г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на УС на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2020 г.

- 1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.**

Съгласно Чл.2. (1) Политиката за възнагражденията се разработва от Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД с активното участие на независимия член на надзорния съвет, на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството, както и на външни консултанти ако е необходимо, които следва да осигурят независима преценка за целесъобразността на Политиката. При разработването на политиката не са ползвани консултанти извън групата на Холдинг Варна АД.

(2) Политиката за възнагражденията е утвърдена на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Холдинг Варна“ АД, проведено на 29 септември 2020 г. чрез включване на самостоятелна точка в дневния ред, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. До приемането на актуалната Политика за възнагражденията на членовете на Надзорния и Управителния съвет на Холдинг Варна АД е действала предходна такава, приета на 28 юни 2013 г. от Общо събрание на акционерите.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

Членовете на Управителния съвет на Холдинг Варна АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на Управителния съвет. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

На този етап Холдинг Варна АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Управителния съвет като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, и не зависят от резултатите от дейността на Дружеството. Членовете на НС не получават възнаграждение.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси /или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо.

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Управителния и Надзорен съвет.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

При прекратяване на договорите с членовете на Управителния съвет, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с член на Управителния съвет, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

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:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Драган Ангелов Драганов (Веселин Райчев Моров до 09.06.2020 г.)
3. 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 са:

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

Мандатът на Надзорния и Управителният съвет е до 29.06.2023 г. Не са предвидени обезщетения или други плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Управителния съвет и изпълнителните директори за 2020 г. са в размер на 102 хил. лв.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

а) Годишните възнаграждения на членовете на Управителния съвет са както следва:

Годишно възнаграждение за 2020 г.	'000 лв.
Ивелина Кънчева Шабан	42
Милчо Петков Близнаков	42
Златимир Бориславов Жечев	18

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицата от дружества от същата група;

Годишно възнаграждение за 2020 г.	'000 лв.
Ивелина Кънчева Шабан	101
Милчо Петков Близнаков	21
Златимир Бориславов Жечев	19

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на УС не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

В качеството на правен консултант са изплатени 24 хил. лв. на Златимир Бориславов Жечев, съгласно договор за правно обслужване.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на Управителния съвет.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ - „д“;

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

14. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

15. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите на дружеството, които не са директори през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който позволява съпоставянето им.

За последните пет години възнагражденията на лицата, натоварени с управленски функции не са променяни, не са изплащани бонуси или компенсации.

В таблицата по-долу е представен сравнителен анализ за изменението на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите и лицата, натоварени с управленски функции:

	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2018 г.		2019 г.		2020 г.	
	стойност на показател	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	
Годишен финансов резултат на Дружеството	3 075	1 875	-64%	668	-64%	2 971	345%	1 952	-34%	3 383	73%	
Среден размер на възнаграждението на основа пълно работно време на служители в Дружеството, на длъжност "директор" и членове на УС	35	35	0,00%	34	-2,86%	34	0,00%	34	0,00%	34	0,00%	
Среден размер на възнаграждението на основа пълно работно време на служители в Дружеството, които не са директори	15	14	-7,14%	14	0,00%	15	7,14%	13	-13,33%	14	7,69%	

16. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В договорите на лицата, натоварени с управленски функции не са предвидени променливи възнаграждения и съответно възможности да се изисква връщане на такова възнаграждение.

17. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Не са възникнали отклонения от процедурата по прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13.

18. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата.

Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на НС и УС приемат, че при рязка промяна на финансово – стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежния ред.

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 индивидуалния финансов отчет

Квалифицирано мнение

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

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 8 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ към индивидуалния финансов отчет, Дружеството притежава участия в единадесет търговски дружества с балансова стойност в общ размер на 78 800 хил. лв. Ръководството на Дружеството е извършило тестовете за обезценка по отношение на всички инвестиции в дъщерни предприятия, част от които 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, за две от инвестициите в дъщерни дружества, с балансова стойност в размер на 29 328 хил. лв., ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, че отразяват промяната в икономическите условия и несигурност, специфични за индустрията в която съответните дъщерни предприятия оперират. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими някакви корекции на сумите за горепосочените две инвестиции 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 индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството 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.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснения 2 Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет и 30 Събития след датата на индивидуалния финансов отчет, в които е оповестена информация свързана с разпространението на пандемията от коронавирус (Covid-19) и продължаващия негативен ефект от нея върху икономиката, бизнеса и населението поради въведените рестриктивни мерки на правителството и в световен мащаб.



Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. При извършеният от ръководството анализ са оценени финансовите рискове, свързани с промяна на бизнес средата, което от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и мерките, които директно засягат икономическата активност и бизнеса.

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.

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 индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на индивидуалния 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 въпросът, описан по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Очаквани кредитни загуби на вземания по предоставени заеми, цесии и лихви съгласно изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти – пояснение 11

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Финансовите активи на Дружеството към 31.12.2020 г. са в общ размер на 137 218 хил. лв., от които класифицирани в категорията Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност съгласно МСФО 9 Финансови инструменти на стойност 93 808 хил. лв., които формират 35.82 % от общо активите на Дружеството.</p> <p>Дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството представляват основно предоставени заеми. Оценката на тази категория финансови активи е сред най-значимите за индивидуалния финансов отчет на Дружеството, тъй като изискват значителни преценки, ключови предположения и допускания от страна на ръководството на Дружеството.</p> <p>Поради значимостта на преценките, както и вземайки предвид несигурностите, породени от влошената икономическа обстановка вследствие на пандемията от Covid-19, ние определихме оценката на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност към отчетната дата като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Бележка 27.2 Анализ на кредитния риск към индивидуалния финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството 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 модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, включително за предоставените заеми включително относно настъпили промени в резултат на въведените мерки срещу пандемията от Covid-19 в работните процеси; - 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; - преглед и оценка дали са налице фактори, индикиращи значително увеличение на кредитния риск, свързан с финансовите активи по амортизирана стойност; - 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 Дружеството 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. - проучващи запитвания доколко нарушеното нормално функциониране на пазарите в резултат на Covid-19 и наблюдаемостта на външните данни, използвани от Дружеството е затруднило изготвянето на преценките на ръководството относно обезценката на финансовите активи по амортизирана стойност;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 и вземания; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Дружеството на кредитен риск.
--	---

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с „Международните счетоводни стандарти“ (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета (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 дължаци се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължаци 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 МСС 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 индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, 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 индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи 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 Дружеството;
- 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 Дружеството 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 индивидуалния 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния 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 индивидуалния 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 последствия 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 индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 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 индивидуалния финансов отчет, съответства на отчета, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността, с изключение на възможния ефект описан в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на индивидуалния 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) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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 Дружеството и средата, в която то 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 Дружеството 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 Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния 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*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 22 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния 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 индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

30 Март 2021 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Нематериални активи		2	2
Имоти, машини и съоръжения	6	40 224	38 724
Инвестиционни имоти	7	3 618	3 618
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	78 800	79 793
Лихвоносни и други финансови активи	11	62 119	33 423
Търговски и други вземания	12	-	9 049
Отсрочени данъчни активи	9	818	906
Нетекущи активи		185 581	165 515
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	10	17 801	16 949
Лихвоносни и други финансови активи	11	31 689	39 368
Търговски и други вземания	12	25 159	31 252
Пари и парични еквиваленти	13	686	133
Текущи активи		75 335	87 702
Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба		994	-
Общо активи		261 910	253 217
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	6 486	6 486
Резерви	14.2	157 481	157 481
Неразпределена печалба		33 405	30 022
Общо собствен капитал		197 372	193 989
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми и други финансови пасиви	16	25 284	17 362
Нетекущи пасиви		25 284	17 362
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	15	26	33
Получени заеми и други финансови пасиви	16	33 578	38 416
Търговски и други задължения	17	5 581	3 417
Задължения за данъци върху дохода		69	-
Текущи пасиви		39 254	41 866
Общо пасиви		64 538	59 228
Общо собствен капитал и пасиви		261 910	253 217

Съставил:

Ирина Маркова-Гюрова

Изпълнителен директор:

Ивелина Шабан

Изпълнителен директор:

Милчо Близнаков

Дата: 24 март 2021 г.

С одиторски доклад от дата 30 март 2021 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор, отговорен за ангажмента
Управител



Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за печалбата или загубата за годината и друг всеобхватен доход, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви	11	3 001	3 123
Разходи за лихви	16	(1 913)	(2 668)
Нетен лихвен доход от финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно		1 088	455
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	28.1	677	1 323
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	28.1	(149)	(185)
		528	1 138
Печалба от сделки с финансови активи	10	611	349
Загуби от сделки с финансови активи	10	(1)	(444)
		610	(95)
Приходи от дивиденди	8	760	1 404
Банкови такси и комисионни		(68)	(78)
Печалба от финансова дейност		2 918	2 824
Приходи от нефинансова дейност	18	2 018	1 299
Печалба от продажба на нетекущи активи		-	7
Очаквана кредитна загуба, нетно	27.2	471	(404)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	6	(540)	(894)
Разходи за нефинансовата дейност	19	(1 331)	(806)
Печалба преди данъци		3 536	2 026
Разходи за данъци върху дохода	20	(153)	(74)
Печалба за годината		3 383	1 952
Основен доход на акция:		лв.	лв.
Печалба от продължаващи дейности	21	0,52	0,31

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/

Дата: 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 30 март 2021 г.

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил.лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 486	157 481	30 022	193 989
Печалба за годината	-	-	3 383	3 383
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	3 383	3 383
Формиране на резерви	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 486	157 481	33 405	197 372

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	5 236	113 783	28 195	147 214
Емисия на капитал	1 250	43 573	-	44 823
Общо сделки със собственици	1 250	43 573	-	44 823
Печалба за годината	-	-	1 952	1 952
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 952	1 952
Формиране на резерви	-	125	(125)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 486	157 481	30 022	193 989

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 

Изпълнителен директор: 

Дата: 24 март 2021 г.

С одиторски доклад от дата 30 март 2021 г.:

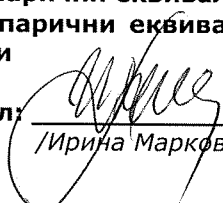
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(26 826)	(39 771)
Постъпления от предоставени заеми	20 330	28 826
Получени лихви	1 767	231
Получени дивиденди	184	863
Придобиване на финансови активи	-	(50 488)
Постъпления от продажба на финансови активи	8 324	21 318
Аванси за придобиване на финансови активи, нетно	-	2 735
Постъпления от клиенти	1 485	1 520
Плащания към доставчици	(393)	(470)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(300)	(356)
Плащания за други данъци, нетно	227	(177)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 798	(35 769)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(1 077)	(823)
Плащания във връзка с инвестиции в дъщерни дружества	8	-
		(4 265)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 077)	(5 088)
Финансова дейност		
Получени заеми	23	29 149
Плащания по получени заеми	23	(29 665)
Плащания по лизингови договори	23	(11)
Постъпления от емитиране на акции	14.2	-
Плащания на лихви	23	(1 972)
Други плащания за финансова дейност		(669)
		(29)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 168)	40 517
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	553	(340)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	133	473
Пари и парични еквиваленти в края на годината	686	133
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	13	686
		133

Съставил: 
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
/Ивелина Шабан/

Дата: 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор: 
/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 30 март 2021 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД се състои в: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове. През м. декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда.

Акциите, издадени от Дружеството са регистрирани на Българска Фондова Борса.

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

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов (до 09 юни 2020 г. Веселин Райчев Моров);
- Калин Георгиев Желев.

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

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

Броят на персонала към 31 декември 2019 г. е 13 души.

Дружеството 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 Дружеството не се котира на Българска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), 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.

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

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

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

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

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

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

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

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

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

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

Въведените рестриктивни мерки от страна на отделните държави, наложените ограничения при пътуване и първоначалната неяснота около етимологията на самия вирус, водят и до редица негативни последици върху дейността на Дружеството през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните 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 не само на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, но и до притежаваните инвестиции в дъщерни дружества.

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

През 2020 г. Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените противоепидемиологични мерки. Дружеството се възползва от утвърдения от БНБ ред за отсрочване на изискуеми задължения към банки във връзка с въведеното извънредно положение във връзка с пандемията COVID -19 и разсрочи свои банкови задължения. Към 31 декември 2020 г., същите са изцяло погасени.

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

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

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 Дружеството не в състояние да оцени окончателния ефект върху стопанската активност, зависеща и от неизвестната към момента продължителност на въведените карантинни ограничения.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

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.

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.

Нови стандарти и разяснения, които са приети, но не се отнасят до дейността на Дружеството:

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсирани
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

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 Дружеството. 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 индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. Тъй като нито едно от посочените по-горе условие не е приложимо към финансовата 2020 г., отчетът на дружеството е представен с един съпоставим период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството. Към 31 декември 2020 г. са определен два оперативни сегмента – „Финанси“ и „Нефинансова дейност“.

През сегмент „Финансова дейност“ Дружеството извършва дейности по придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които има участие, услуги по административно обслужване.

През сегмент „Нефинансова дейност“ дружеството съблюдава инвестирането и администрирането на проект „Алея Първа“ и други инвестиционни проекти.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет с изключение на:

- разходите за пенсионни възнаграждения;
- разходите за възнаграждения на персонала;
- приходите, разходите и печалбите от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти

които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с приходи от лихви и дивиденди, които се признават по реда на МСФО 9.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на дъщерни дружества, с цел подпомагане на дейността им. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Дружеството сключва и договори с клиенти, които се отчитат по реда на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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.

Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

4.6.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват следните услуги и съответните им съставни задължения за изпълнение: приходи административни услуги и други. Услугите се състоят в изпълнение на едно задължение.

Административните услуги са приходи, попадащи в обхвата на МСФО 15.

За да определи дали и как да признае приходи в съответствие с МСФО 15, Дружеството 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.

Дружеството признава като задължение 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 Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги. Те 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 изпълнения.

Приходите от тези услуги се признават с течение на времето. Услугите се предоставят при фиксираната месечна такса, съгласно договорени условия с контрагентите. Приходите се признават на база линейния метод за срока на всеки договор. Тъй като размерът на работата, която се изисква за изпълнение на тези договори, не се различава съществено всеки месец, линейният метод отразява най-точно прехвърлянето на услугите. Фактуриранията към клиентите се извършват ежемесечно. Ако има предплатени суми, които остават непризнати в края на отчетния период, се представят в отчета за финансовото състояние като вземания, тъй като се изисква само изтичане на време преди плащането на тези суми да бъде дължимо.

Приходът от наеми от предоставяне на имотите на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга и не е в обхвата на МСФО 15.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. 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.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. 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.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато 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 нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

- Софтуер 2 години
- Други 2-50 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“. Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.10. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството 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, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, 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 оцененения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Транспортни средства 5 години
- Съоръжения 5-50 години
- Стопански инвентар 2-4 години
- Компютърно оборудване 2 години

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

За договорите, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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.

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството 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.

Дружеството е избрало да отчита лизинга на активи с ниска стойност, 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.

Дружеството като лизингодател

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

Като лизингодател, Дружеството 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.

4.12. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

4.13. Инвестиционни имоти

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.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и подобрения върху нея, 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 отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит 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 от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.14. Финансови инструменти

4.14.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.14.2.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;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

- бизнес моделът на Дружеството 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 очаквани кредитни загуби, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.14.3.Последващо оценяване на финансовите активи

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.

Финансови активи 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:

- дружеството 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 определими 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 Дружеството 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.

Дружеството 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 Дружеството 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 (РОСИ) 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. Дружеството 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.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценка е по номинална стойност.

4.14.4. Очаквани кредитни загуби на финансовите 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 ангажменти 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. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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 Дружеството 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.

4.14.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, 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 Дружеството не е определило 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.

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.

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.

4.15. 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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. 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 актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват:

- законови резерви – съгласно изискванията на Търговски закон, общи резерви;
- преоценен резерв на нефинансови активи – включва печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи;
- общи резерви – включва допълнителни резерви, формирани от разпределение на печалби.

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 отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството, ако има такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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 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, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството следва да начисли 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 пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 2020-та година няма служители, които следва да се пенсионира в следващите пет години, поради което дружеството не е начислило провизия за пенсионни задължения.

4.19. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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 Дружеството в пояснение 25.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на очакванията на ръководството и изготвени бюджети и прогнози за управленски цели. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20.2. 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.

4.20.3. 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).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е страна по договори за лизинг на офис помещение в к.к. Св. Св. Константин и Елена, договорът е безсрочен, но може да бъде прекратен по всяко време с едномесечно предизвестие без риск от загуба на финансов ресурс;

Договорът за лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем, нито опция за покупка. Опции за удължаване на договорите за офиси не са взети предвид, тъй като дружеството може да замени актива без значителни разходи или промени в бизнеса.

В резултат на извършения анализ на характеристиките на лизинговите договори Ръководството е взело решение същия да се класифицират като краткосрочен лизингов договор.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и МСФО 16.

Информацията 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.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

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 Дружеството 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. При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Дружеството 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 Дружеството е достигнало до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуби от обезценка. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

4.21.2. Полезен 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 Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на дружеството. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестициите надвишават тяхната балансова стойност като са взети предвид влошената икономическа среда вследствие на разразилата се covid пандемия и индустриите в които дъщерните и асоциирани предприятия оперират, както и съществуващите несигурности и наложените ограничения в дейността на дружества, опериращи в туристическия сектор, които продължават да водят до спад в приходите и свързаните с тях паричните потоци. При преценката са отчетени и ефектите от предприетите мерки в отговор на влошената икономическа обстановка от страна на ръководството. В допълнение използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2020 г. или където дейността е специфична – на дейността като цяло. Оценките се основават на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. 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.

Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестициите не надвишава тяхната балансова стойност и следователно не се признават и загуби от обезценка през отчетния период. 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.

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.

4.21.4. Измерване на очакваните 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). При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците, предприети действия в отговор на ковид-пандемията.

4.21.5. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). 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.

4.21.6. Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на 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.

Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Нефинансова дейност“, както е описано в приложение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2020 г.	Нефинансова дейност	Финансова дейност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от клиенти	2 018	5 520	7 538
%	27%	73%	
Приходи на сегмента	2 018	5 520	7 538
Разходи свързани със сегмента	(548)	(1 131)	(3 679)
Печалба на сегмента преди данъци	1 740	3 389	4 859
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(103)
Разходи за външни услуги			(392)
Разходи за персонала			(319)
Разходи за амортизация			(506)
Други разходи			(103)
Разход за данък			(153)
			3 383
Активи на сегмента	43 803	215 425	259 228
Неразпределяеми активи			2 682
			261 910
Пасиви на сегмента	2 808	61 613	64 421
Неразпределяеми пасиви			117
			64 538
2019 г.			
	Нефинансова дейност	Финансова дейност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от клиенти	1 299	6 199	7 498
%	17%	83%	
Приходи на сегмента	1 299	6 199	7 498
Разходи свързани със сегмента	(109)	(3 779)	(3 888)
Печалба на сегмента преди данъци	1 190	2 420	3 610
Неразпределяеми приходи и разходи			
Печалба от продажба на нетекущи активи			7
Разходи за материали			(18)
Разходи за външни услуги			(299)
Разходи за персонала			(348)
Разходи за амортизация			(872)
Други разходи			(54)
Разход за данък			(74)
			1 952
Активи на сегмента	42 516	209 496	252 012
Неразпределяеми активи			1 205
			253 217
Пасиви на сегмента	666	58,525	59 191
Неразпределяеми пасиви			37
			59 228

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, съоръжения, транспортни средства, оборудване, активи с право на ползване и разходи за придобиване на нетекущи активи, включително аванси. Балансовата стойност може да се представи и анализира както следва:

	Земя хил. лв.	Съоръжения хил. лв.	Транс- портни средства хил. лв.	Оборудва- не и други хил. лв.	Разходи за придобива- не хил. лв.	Активи с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2020 г.	17 139	21 637	33	79	4 830	31	43 749
Новопридобити активи	-	-	-	60	2 337	-	2 397
Отписани активи	-	-	-	(5)	(357)	-	(362)
Салдо към 31 декември 2020 г.	17 139	21 637	33	134	6 810	31	45 784
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(4 937)	(33)	(44)	-	(11)	(5 025)
Отписани активи	-	-	-	5	-	-	5
Амортизация	-	(506)	-	(23)	-	(11)	(540)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(5 443)	(33)	(62)	-	(22)	(5 560)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	17 139	16 194	-	72	6 810	9	40 224

	Земя хил. лв.	Съоръжения хил. лв.	Транс- портни средства хил. лв.	Оборудва- не и други хил. лв.	Разходи за придобива- не хил. лв.	Активи с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2019 г.	17 139	21 637	85	39	3 918	-	42 818
Ефект МСФО 16	-	-	-	-	-	31	31
Новопридобити активи	-	-	-	40	912	-	952
Отписани активи	-	-	(52)	-	-	-	(52)
Салдо към 31 декември 2019 г.	17 139	21 637	33	79	4 830	31	43 749
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	-	(4 183)
Отписани активи	-	-	52	-	-	-	52
Амортизация	-	(872)	-	(11)	-	(11)	(894)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(4 937)	(33)	(44)	-	(11)	(5 025)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	17 139	16 700	-	34	4 830	20	38 724

Разразилата се пандемия от COVID-19, предизвика значителни смущения за бизнеса по целия свят, доведе до икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху дейността на множество предприятия от различни сектори на икономиката, като един от най-силно засегнатите остана туристическия сектор и развлекателния бизнес, в който оперира Дружеството чрез един от сегментите си. Това логично доведе до необходимостта от анализ на цялостните инвестиционни намерения на Ръководството за оценка на тяхната приоритизация и реализация.

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

Към 31 декември 2020 г. „Разходите за придобиване“ са съставени от:

- 6 720 хил. лв. – извършени разходи във връзка с изграждане на 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 водоземното съоръжение – започна сондиране, което към 31 декември 2020 г. бе завършено на междинен етап. Завършването на дейностите по това съоръжение се очаква да приключат през 2021 г.

- 90 хил. лв. – предоставени аванси за покупка на дълготрайни материални активи.

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 Дружеството ще покрие натрупаните разходи от периода на изграждане след стартиране на дейността на активите в проекта, поради което не е отчетен разход за обезценка към 31 декември 2020 г.

На база извършения анализ е преустановена дейността, свързана с инвестиционен проект – проектиране на хотел в к.к. Камчия. Натрупаните разходи по проекта отчетени като загуба в печалбата или загубата за периода и възлизат на 357 хил. лв.

Всички разходи за амортизация са включени в "Амортизация на нефинансови активи".

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

През 2020 г. Дружеството отчита Актив с право на ползване по същество представляващ нает автомобил. Активът е представен като част от имоти, машини и съоръжения, а задълженията - като краткосрочни финансови задължения в пасива на отчета за финансовото състояние.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, който се държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Дружеството признава инвестиционните имоти по справедлива стойност във финансовия си отчет. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, към датата на финансовия отчет, възлиза на 3 618 хил. лв. и е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Въпреки COVID пандемията и всеобщите очаквания за спад на цените на имотите вследствие волатилността на пазара на недвижими имоти, през 2020 г. не е отчетено изменение в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Това се дължи на продължаващото развитие и модернизация на Св. Св. Константин и Елена, които превръщат комплекса в желано място, както за отход така и за постоянно жителство, поради което имотите на територията на комплекса поддържат значително високо ниво на цените. За информация относно определянето на стойността на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.13.

Инвестиционния имот се използва за отдаване под формата на краткосрочен наем – платен паркинг. До май 2020 г. паркинга се отдава под наем на база сключен договор с наемател, а след това – е предоставен достъп за свободно обществено ползване, като таксуването е автоматизирано и постъпва по банков път. Реализираните приходи през периода, от наем и паркинг услуги, са в размер на 24 хил. лв.

Във връзка с издадената през 2014 г. облигационна емисия корпоративни облигации е учредена договорна ипотека върху инвестиционните имоти, собственост на дружеството.

През отчетния период преките оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот, представляващи местни данъци и такси, възлизат на 10 хил. лв. (2019 г.: 10 хил. лв.).

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скоростни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

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.

Към 31 декември 2020 г. стойността на пазарната оценка е с 2 хил. лв. над балансовата стойност на актива. Не е отчетена корекция на стойността на инвестиционните имоти, поради несъществеността на посочената погоре сума.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020	2019	2019
			хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	29 328	100	29 328	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	15 300	100	15 300	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	13 390	52.92	13 390	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	9 837	100	9 837	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.35	4 963	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 791	100	3 791	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	1 937	94.92	1 937	94.92
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	5	100	5	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	-	-	993	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	-	100	-	100
			78 800		79 793	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

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 бяха основен външен индикатор за риск от спад във възстановимата стойност на притежаваните инвестиции, поради настъпилите значителни промени с негативен ефект с икономическата и правната среда, в която предприятията оперират.

За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценки от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от тези Дружества, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. След извършените анализи не са установени индикации за необходимост за корекция на възстановимата им стойност, поради което не е отчетен разход за обезценка през периода.

Към 31 декември 2020 г. инвестицията в Медийна група Черно море ЕООД е напълно обезценена от предходни отчетни периоди, но не е начислена друга обезценка през периода.

През 2020 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 760 хил. лв. (2019 г.: 1 404 хил. лв.).

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

За повече информация относно условните задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, вижте пояснение 25.

9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи) 1 януари 2020 Признати в печалбата 31 декември 2020 или загубата

	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(6)	(18)	(24)
Инвестиционни имоти	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)
Краткосрочни финансови активи	560	57	617
Търговски и други вземания	(1 136)	49	(1 087)
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
	(906)	88	(818)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 468)		(1 437)
Отсрочени данъчни пасиви	562		619
Нетно отсрочени данъчни активи	(906)		(818)

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи) 1 януари 2019 Признати в 31 декември 2019 печалбата или загубата

	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(6)	-	(6)
Инвестиционни имоти	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)
Краткосрочни финансови активи	446	114	560
Търговски и други вземания	(1 096)	(40)	(1 136)
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
	(980)	74	(906)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 428)		(1 468)
Отсрочени данъчни пасиви	448		562
Нетно отсрочени данъчни активи	(980)		(906)

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в отчета за финансовото състояние.

Към 31 декември 2019 г. не са начислени отсрочени данъчни активи в размер на 72 хил. лв., във връзка с реализирани данъчни загуби през 2018 г. и 2019 г. Общият размер на реализираните данъчни загуби възлиза на 724 хил. лв. Сумата на натрупаните данъчни загуби е усвоена през 2020 г. в пълния им размер.

10. Финансови активи по справедлива стойност

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 инвестирал Холдинг Варна АД.

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 28.1.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи“.

През 2020 г. са начислени приходи в размер на 611 хил. лв. и загуби в размер на 1 хил. лв. по договори за покупко-продажба на ценни книжа.

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Дялове на колективни инвестиционни схеми	16 669	16 483
Акции в публични дружества	747	81
Акции в непублични дружества	385	385
Общо	17 801	16 949

11. Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви

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

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

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания				
Главница по заеми, цесии и други	32 266	39 844	59 396	31 510
Лихви и неустойки по заеми и цесии	4 585	4 629	6 633	5 011
Коректив за очаквани кредитни загуби	(5 162)	(5 105)	(3 910)	(3 098)
Общо кредити и вземания	31 689	39 368	62 119	33 423

В посочените по-горе стойности за 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	7 275	7 275	-	-
Лихви по заеми и цесии	1 797	1 437	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 469)	(1 066)	-	-
	7 603	7 646	-	-
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	10 898	17 562	47 459	19 573
Лихви и неустойки по заеми и цесии	2 142	2 645	5 301	4 455
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3 204)	(3 566)	(2 545)	(2 842)
	9 836	16 641	50 215	21 186
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	3 537	2 879	11 937	11 937
Лихви по заеми и цесии	268	145	1 332	556
Коректив за очаквани кредитни загуби	(317)	(117)	(1 365)	(256)
	3 488	2 907	11 904	12 237
Общо кредити и вземания	20 921	27 194	62 119	33 423

Към 31 декември 2020 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 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 2,5% - 6,5% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2023 и 2035 г.

През 2020 г. в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са признати общо приходи от лихви в размер на 3 001 хил. лв., от които 2 859 хил. лв. начислени към свързани лица и 142 хил. лв. – към трети страни.

12. 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	22 557	25 245	-	9 566
Аванси за покупка на финансови активи	2 663	7 263	-	-
Вземания по разпределени дивиденди	662	839	-	-
Вземания от нефинансова дейност	42	229	-	-
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(1 808)</i>	<i>(2 632)</i>	-	<i>(517)</i>
Търговски вземания	24 116	30 944	-	9 049
Данъчни вземания	101	109	-	-
Предплатени услуги	135	59	-	-
Други вземания	807	140	-	-
Общо търговски и други вземания	25 159	31 252	-	9 049
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	<i>24 923</i>	<i>31 084</i>	-	<i>9 049</i>
<i>Нефинансови вземания</i>	<i>236</i>	<i>168</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 1 808 хил. лв. (2019 г.: 3 149 хил. лв.).

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

Текущи търговски и други вземания от свързани лица	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>		
Вземания от нефинансова дейност	7	7
Очаквана кредитна загуба	(7)	(7)
	-	-
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи	146	12 004
Вземания по разпределени дивиденди	662	839
Други вземания	802	134
Коректив за очаквани кредитни загуби	(70)	(1 432)
	1 540	11 545
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Предплатени разходи по договори	-	2
Други вземания	1	1
	1	3
Общо текущи търговски и други вземания от свързани лица	1 541	11 548

13. 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	686	133
Пари и парични еквиваленти	686	133

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2020 г. Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 485 897 броя напълно платени 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 Дружеството.

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

Списъкът на основните акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството 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	370 049	5,71
Други акционери юридически лица	2 826 807	43,59	2 860 824	49,81
Акционери физически лица	331 128	5,10	337 704	5,21
	6 485 897	100	6 485 897	100

14.2. Резерви

През 2020 г. не са настъпили промени във формираните от Дружеството резерви.

През 2019 г. във връзка с регистрирано увеличение на капитала през 2019 г. е отчетено и увеличение на премиите резерви на Дружеството в размер на 43 573 хил. лв. Сумата е формирана като разлика между емисионната стойност на ново издадените акции и тяхната номинална стойност, намалени с регистрационните и други регулаторни такси.

Всички суми са в '000 лв.	Премиен резерв	Законови резерви	Преоценка на нетекущи активи	Други резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2019 г.	113 243	524	16	-	113 783
Формиране на резерви	43 573	125	-	-	43 698
Салдо към 31 декември 2019 г.	156 816	649	16	-	157 481
Формиране на резерви	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	156 816	649	16	-	157 481

15. Задължения към персонала

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, са текущи и се състоят от следните суми:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	19	21
Задължения за осигуровки	5	7
Задължения за неизползван отпуск	2	5
Обезщетения по КТ	-	-
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	26	33

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпускски в края на отчетния период.

Посочените по-горе суми, включват задълженията по начислени възнаграждения към ключов управленски персонал.

16. Получени заеми и други финансови пасиви

Заемите включват следните финансови пасиви:

	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	16.1	22 421	26 956	19 416	5 616
Сkonto		(40)	(8)	-	-
		22 381	26 948	19 416	5 616
Неконвертируеми облигации	16.2	5 867	5 867	5 868	11 735
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	16.3	4 734	5 031	-	-
Лихви по привлечени средства		585	558	-	-
Задължение по договори за лизинг	16.4	11	12	-	11
Общо балансова стойност		33 578	38 416	25 284	17 362

В посочените по-горе стойности за включени задължения към свързани лица, както следва:

	Текущи	
	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Привлечени средства към търговски дружества	252	500
Лихви по привлечени средства	1	1
Общо балансова стойност	253	501

16.1 Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита следните задължения към финансови институции:

- **договор за банков инвестиционен кредит, както следва:**
 - размер на задължението към 31.12.2020 г. – 20 500 хил. лв.
 - лихвен процент – сбор от РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
 - падеж – до 25 декември 2030 г.
- **договор за банков кредит - овърдрафт, както следва:**
 - размер на задължението към 31.12.2020 г. – 204 хил. лв.;
 - лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка 1,3 пункта;
 - падеж – до 29 януари 2021 г.
- **други задължения към финансови институции**
 - размер на задълженията към 31.12.2020 г. – 21 133 хил. лв.;
 - лихвен процент – в диапазон 0,08% - 4,5%;
 - падеж – до 18 февруари 2021 г.

Дружеството се възползва от утвърдения от БНБ ред за отсрочване и на изискуеми задължения към банки във връзка с въведеното извънредно положение във връзка с пандемията COVID -19.

16.2 Неконвертируеми облигации

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

- 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;
- Купон – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Към 31 декември 2020 г. са извършени дължимите за годината лихвени и главнични плащания според проспекта на емисията. Преговаряне поради епидемията от Covid-19 не е извършено.

16.3 Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита задължения, както следва:

- търговски заеми в размер на 4 481 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4,5% - 5%. Същите се очаква да бъдат уредени в рамките на следващите 12 месеца.
- получени депозити в размер на 252 хил. лв. Договорът е сключен за една година от датата на сключването му при договорен лихвен процент - 0,8 %.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 25.

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

16.4 Задължения по лизингови договори

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	-	11
Задължения по лизингови договори – текуща част	11	12
Задължения по лизингови договори	11	23

Дружеството е наело лек автомобил с дългосрочен договор за наем, който е отчетен съгласно МСФО 16.

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

	<u>Дължими минимални лизингови плащания</u>		
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2020 г.			
Лизингови плащания	11	-	11
Нетна настояща стойност	11	-	11
31 декември 2020 г.			
Лизингови плащания	13	11	24
Сkonto	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	12	11	23

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6.

16.5 Разходи ли лихви

През 2020 г. в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са признати общо разходи за лихви по получени заеми и депозити в размер на 1 912 хил. лв., от които 2 хил. лв. начислени към свързани лица и 1 910 хил. лв. – към трети страни.

За същия период е отчетен разход за лихви по лизинг в размер на 1 хил. лв.

17. Търговски и други задължения

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения за покупка и изграждане на активи	2 357	439
Търговски задължения за нефинансова дейност	166	51
Получени депозити и гаранции	46	156
Финансови пасиви	2 569	646
Получени аванси	2 751	2 747
Предплатени услуги	239	20
Данъчни задължения	22	4
Нефинансови пасиви	3 012	2 771
Текущи търговски и други задължения	5 581	3 417

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Търговски задължения за нефинансова дейност	58	4
Текущи търговски и други задължения	58	4

Получените аванси към 31 декември 2020 г. са формирани основно по договори за покупко-продажба на инвестиции.

Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задълженията 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.

18. Приходи от нефинансова дейност

Дружеството представя приходи от нефинансова дейност, които могат да бъдат представени в следните основни направления и се предоставят само на територията на страната:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
Приходи, които се признават с течение на времето		
Приходи от посреднически услуги	253	295
Приходи от административни и счетоводни услуги	146	140
Приходи от поддръжка и охрана	25	48
	424	483
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Неустойки	1 062	-
Приходи от наеми	462	791
Приходи от паркинг и концесия	65	-
Други	5	25
	1 594	816
	2 018	1 299

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

През 2020 г. Ръководството въвежда строг мониторинг върху събираемостта на вземанията на Дружеството, включително анализ на забавени плащания в предходни периоди, с цел ускоряване събираемостта и осигуряване на ликвидни средства които да покрият спада в продажбите в условията на COVID. В тази връзка, там където има значително забавяне в събираемостта на вземанията са начислени допълнителните неустойки съгласно клаузите на конкретните договори с цел ускоряване на събираемостта чрез избягване допълнителна тежест от изходящ паричен поток за контрагентите.

19. Разходи за нефинансовата дейност

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	(391)	(331)
<i>Разходи за ремонт и поддръжка</i>	(11)	(57)
<i>Реклама</i>	(31)	(42)
<i>Административно обслужване</i>	(17)	(26)
<i>Правни разходи и нормативни такси</i>	(47)	(36)
<i>Разходи, свързани с концесия</i>	(85)	-
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(200)	(170)
Разходи към персонал и осигурителни институции, в т.ч.:	(319)	(348)
<i>Разходи за заплати</i>	(284)	(302)
<i>Разходи за осигуровки</i>	(35)	(41)
<i>Разходи за компенсируеми отпуски</i>	-	(5)
Разходи за местни данъци и такси	(58)	(55)
Разходи за материали и консумативи	(103)	(18)
Други разходи	(460)	(54)
	(1 331)	(806)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. на индивидуалния финансов отчет е в размер на 25 хил. лв. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. 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 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 536	2 026
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(354)	(203)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(70)	(149)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	359	369
Текущ разход за данъци върху дохода	(65)	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(88)	(74)
Разходи за данъци върху дохода	(153)	(74)

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

21. Доход на акция и дивиденди

21.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 383 000	1 952 000
Средно претеглен брой акции	6 485 897	6 277 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.52	0.31

21.2. Дивиденди

През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

22. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2020 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- Бългериън 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

Баланс Елит ЕООД

Ми-2 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

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

22.1. Сделки с акционери

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	359	345
Записани акции	-	1250
Предоставени заеми и цесии	-	882
Върнати заеми и цесии	-	29

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	1 601	1 761
Приходи от дивиденди	760	1 404
Приходи от неустойки	419	-
Приходи от административни и счетоводни услуги, договори за управление и контрол	55	74
Други оперативни приходи	2	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	7
Предоставени заеми и цесии	(26 049)	(18 720)
Върнати предоставени заеми и цесии	14 979	15 307
Получени заеми	600	740
Постъпления от продажба на инвестиции	508	-
Върнати получени заеми	(98)	-
Разчети за лизинг	(12)	(11)
Разходи за лихви	(2)	(3)
Разходи за услуги и материали	(43)	(5)
Покупка на нетекущи активи	(12)	(28)
Предоставени аванси	(2)	(2)
Безналични сделки	-	5 271

22.3. Сделки с други предприятия под общ контрол

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	899	682
Предоставени заеми	(658)	(12 222)
Върнати предоставени заеми	-	962

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Изпълнителните директори, членовете на Управителния съвет и членовете на Надзорния съвет. Възнаграждения получават Изпълнителните директори и членовете на Управителния съвет. Възнагражденията включват следните разходи:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(102)	(94)
Разходи за правно обслужване, с ДДС	(24)	(24)
Общо възнаграждения	(126)	(118)

23. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020 г.	17 351	37 846	23	558	55 778
Парични потоци:					
Плащания	(5 616)	(24 049)	(11)	(1 972)	(31 648)
Постъпления	19 416	9 733	-	-	29 149
Непарични промени:					
Прекласифициране	(5 867)	5 867	-	-	-
Изменение в сконто	-	(32)	(1)	-	(33)
Начисления през периода	-	3 617	-	1 913	5 530
Други изменения	-	-	-	86	86
31 декември 2020 г.	25 284	32 982	11	585	58 862
	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочн и заеми хил. лв.	Лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019 г.	26 146	30 472	-	853	57 471
Парични потоци:					
Плащания	-	(37 959)	(4)	(2 752)	(40 715)
Постъпления	-	36 281	-	-	36 281
Непарични промени:					
Прекласифициране	(8 795)	8 795	-	-	-
МСФО 16	-	-	31	-	31
Изменение в сконто	-	5	(1)	-	4
Начисления през периода	-	-	1	2 667	2 668
Други изменения	-	252	(4)	(210)	38
31 декември 2019 г.	17 351	37 846	23	558	55 778

24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Към Дружеството са погасени вземания за дивиденди срещу погасяване на задължение по получен търговски заем в размер на 752 хил. лв. чрез безналична сделка.
- Трансформиране на търговски вземания във лихвоносни вземания, чрез договори за новация в размер на 9 351 хил. лв.

25. Условни активи и условни пасиви

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

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

Във връзка с договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 23.12.2020 г. с разрешен лимит от 20 500 хил. лв. дружеството е предоставило следните обезпечения:

- Залог върху търговско предприятие М Сат кейбъл ЕАД;
- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД
- Втора по ред ипотека върху недвижим имот, собственост на Холдинг Варна АД.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

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

По договор за банков кредит на М САТ Кейбъл ЕАД Дружеството е учредило залог върху търговско предприятие М Сат кейбъл ЕАД.

По договор за банков инвестиционен кредит на Астера Първа банско ЕАД Дружеството е съдлъжник, само за частта на ЦКБ АД

По договор за банков кредит на Карачи ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД Дружеството е солидарен длъжник.

По рамков договор за издаване на банкови гаранции на Джинджърс ЕООД Дружеството е поръчител.

По договор за банков кредит на Атлас I ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор за банков кредит на Бранд ню айдиъс ЕООД Дружеството е поръчител.

През периода няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

Правни иски

Срещу Дружеството няма заведени правни иски.

Данъчни задължения

Последната данъчна проверка на Дружеството, касаеща финансовата 2020 г. е извършена през м. декември 2020 г. по ЗДДС, обхващаща периода от м. септември до м. ноември 2020 г. Сумата на данък върху добавената стойност е възстановена изцяло.

Дружеството няма дължими непогасени данъчни задължения.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата: <i>Ценни книжа</i>	10	17 801	16 949
		17 801	16 949
Дългови инструменти по амортизирана стойност: <i>Търговски и други вземания</i>	12	24 923	40 133
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	11	93 808	72 791
Пари и парични еквиваленти	13	686	133
Общо финансови активи		119 417	113 057
		137 218	130 006

Финансови пасиви	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: Заеми и други финансови пасиви	16	58 862	55 778
Търговски и други задължения	17	2 569	646
		61 431	56 424

Вижте пояснение 4.14 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 28.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Управителния съвет. 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 Дружеството.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

27.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро.

Нетният финансов резултат за периода не се влияе от валутния риск, поради фиксирания риск на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова лихвоносните вземания на дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите заеми, които са с променлив лихвен процент, а именно:

- Банков кредит с размер на кредита към 31 декември от 20 500 хил. лв. и лихвен процент в размер на лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
- Кредит-овърдрафт с максимално допустим размер на кредита 204 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния лихвен базов процент плюс надбавка 1 пункт;

Към 31 декември 2020 г. няма отчетена промяна в лихвите по посочените заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били в предходната година.

С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения във валидния базов лихвен процент в бъдеще, което от своя страна води до стабилност на размера на разходите по заеми на Дружеството.

27.1.3. Други ценови рискове

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

	2020 '000 лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	16 669
Акции в публични дружества	747
Акции в непублични дружества	385
Общо	17 801

В случай че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми или борсовата цена на акциите се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било +/- 157 хил. лв.

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

27.2. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
<i>Търговски и други вземания</i>	24 923	40 133
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	93 808	72 791
Пари и парични еквиваленти	686	133
	119 417	113 057

Дружеството 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, 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.

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

2020	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени заеми				
Финансови активи по амортизирана стойност				
Предоставени кредити	31 997	41 490	731	19 900
Очаквани кредитни загуби	(1 234)	(3 503)	(731)	(3 605)
	30 763	37 987	-	16 295

2019	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени заеми				
Финансови активи по амортизирана стойност				
Предоставени кредити	37 625	28 957	162	14 250
Очаквани кредитни загуби	(902)	(5 548)	(162)	(1 591)
	36 723	23 409	-	12 659

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.

Към 31 декември 2020 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 1 808 хил. лв. (2019 г.: 3 149 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

През 2020 г. Търговски вземания са трансформирани в лихвоносни такива, като начислената към момента на рекласификация натрупаната очаквана кредитна загуба е прехвърлена заедно с главницата към категория „Финансови активи и други лихвоносни вземания“. Същите са отчетени като „Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка“.

Финансови активи	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари	11 352	10 948
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	4 262	5 451
Възстановена очаквана кредитна загуба през периода	(4 733)	(5 047)
Салдо към 31 декември	10 881	11 352

27.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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, ежеседмично и месечно. 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 наличните ресурси ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството 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 дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	26 951	6 627	13 540	11 744
Търговски и други задължения	2 569	-	-	-
Общо	29 520	6 627	13 540	11 744

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	30 800	7 625	17 205	157
Търговски и други задължения	646	-	-	-
Общо	31 446	7 625	17 205	157

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. Годишните лихвени плащания са в размер на 1 972 хил. лв.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета 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	71	81
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми и борсово търгувани ценни книжа без активна търговия	17 345	16 483
Ниво 3 – акции в непублични дружества	385	385
	17 801	16 949

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1 и 2.

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-продава 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.

Справедливата стойност на акциите, търгувани на фондова борса, за които няма активна търговия са отчетени по заключителен курс на затваряне, тъй като се приема за разумна приблизителна справедлива стойност на инструментите.

Ниво 3 - Акции в непублични дружества

Справедливата стойност на ценните книжа 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). DCF методът отчита развитие и поддържане на пазарния дял на Дружеството, модификация на маркетинговата среда и реализиране на приходите при стратегия за ефективно предприемачество и мениджърско поведение при непрекъснати промени в пазарната и околната среда. Прогнозата за бъдещи парични потоци е извършена на база наблюдавана тенденция за повишаване на приходите и промяна на относителния дял на разходите на Дружеството, като отчита икономическата обстановка при covid пандемия.

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	16 949	151
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	528	1 138
Покупки	809	62 487
Продажби	(485)	(46 827)
Салдо към 31 декември	17 801	16 949

Печалбите или загубите, признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Активи, държани в края на отчетния период	528	1 287
Активи, които не са държани в края на отчетния период	-	(149)
Общо печалби или загуби	528	1 138

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

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

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	197 372	193 989
+Субординиран дълг	252	500
Коригиран капитал	197 624	195 489
Общо пасиви	64 538	59 228
- Пари и парични еквиваленти	(686)	(133)
Нетен дълг	63 852	59 095
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0,32	1:0,30

Изменението на съотношението през 2020 г. се дължи главно на промени в собствения капитал в резултат на текущ финансов резултат и изменение в размера на пасивите.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на определени финансови съотношения на база консолидиран финансов отчет, които ще бъдат подробно оповестени при изготвянето на консолидирания финансов отчет. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Дружеството счита, отговаря на изискванията по договора.

30. Събития след края на отчетния период

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

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

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

Ръководството своевременно следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени противоепидемиологични 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.

31. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 24 март 2021 г.