

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Дружеството осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Седалището на Дружеството е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к. к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

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

Дружеството се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Членовете на Надзорния съвет са:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Драгомир Ангелов Драганов;
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:

4. Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор;
5. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
6. Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от девет месеца до 30 септември 2021 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“, ревизиран към 1 януари 2014 г.

Структура и членове на групата, включени дружества в консолидацията:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

- Черно море Прес ЕООД /влято във Варна Риълтис ЕАД на 04.02.2021 г./
- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД
- Варнакопи ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

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

Медийна група Черно море ЕООД /влято във Варна Риълтис ЕАД на 04.02.2021 г./

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД /влято в Астера Първа Банско ЕАД на 11.06.2021 г./

Балчик Лоджистик Парк ЕАД /продадено на 26.02.2021 г./

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

3. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, транспортни средства, оборудване и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

| | Земя '000 лв. | Машини и съоръже- ния '000 лв. | Транс- портни средства '000 лв. | Оборудва не и други '000 лв. | Актив с право на ползване '000 лв. | Разходи за придобиване на нетекущи активи '000 лв. | Общо '000 лв. |
|--|------------------|---|--|------------------------------------|---|---|------------------|
| Брутна балансова стойност | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2021 г. | 17 139 | 21 637 | 33 | 134 | 31 | 6 810 | 45 784 |
| Новопридобити активи | - | - | - | - | - | 55 | 55 |
| Отписани активи | - | - | - | - | - | - | - |
| Салдо към 30 септември 2021 г. | 17 139 | 21 637 | 33 | 134 | 31 | 6 865 | 45 839 |
| Амортизация | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2021 г. | - | (5 443) | (33) | (62) | (22) | - | (5 560) |
| Отписана амортизация | - | - | - | - | - | - | - |
| Амортизация за периода | - | (376) | - | (20) | (8) | - | (404) |
| Салдо към 30 септември 2021 г. | - | (5 819) | (33) | (82) | (30) | - | (5 964) |
| Балансова стойност към 30 септември 2021 г. | 17 139 | 15 818 | - | 52 | 1 | 6 865 | 39 875 |
| | | | | | | | |
| | Земя '000 лв. | Съоръ- жения '000 лв. | Транс- портни средства '000 лв. | Оборудва не и други '000 лв. | Актив с право на ползване '000 лв. | Разходи за придобиване '000 лв. | Общо '000 лв. |
| Брутна балансова стойност | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2020 г. | 17 139 | 21 637 | 33 | 79 | 31 | 4 830 | 43 749 |
| Ефект от прилагане на МСФО 16 | - | - | - | - | - | - | - |
| Новопридобити активи | - | - | - | 60 | - | 2 337 | 2 397 |
| Отписани активи | - | - | - | (5) | - | (357) | (362) |
| Салдо към 31 декември 2020 г | 17 139 | 21 637 | 33 | 134 | 31 | 6 810 | 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 | 9 | 6 810 | 40 224 |

Към 30 септември 2021 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на б 865 хил. лв. представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;

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

4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството
Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях парични потоци. Голяма част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции, държани до падеж, продължават да се отчитат по амортизирана стойност. Част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, както и някои други финансови активи, сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, тъй като паричните потоци не представляват единствено плащания по главница и лихва.
- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби
Той има ефект върху търговските вземания на Дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15, и търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 30 септември 2021 г. на търговските и финансови вземания както следва:

| | Приложена обезценка към 30 септември 2021 г. `000 лв. | Приложена обезценка към 31 декември 2020 г. `000 лв. |
|--|--|---|
| Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно | (172) | (31) |
| Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно | (2 812) | (440) |
| Загуба от обезценка | (2 984) | (471) |

За трето тримесечие на 2021 г. както следва:

| | Финансови активи `000 лв. | Търговски вземания `000 лв. |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Разход за обезценка | (4 499) | (321) |
| Приход от обратно проявление на обезценка | 1 687 | 149 |
| Ефект в Отчет за печалбата и загубата | (2 812) | (172) |

- Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с обезценка
Всички подобни инвестиции се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към дата на преминаване към МСФО 9 Дружеството не е направило

неотменим избор да определи инвестиции, които има намерение да задържи след 1 януари 2018 г., като финансов инструмент по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

- Признаване на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството
Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

4.1. Лихвоносни и други финансови активи

Краткосрочните лихвоносни и други финансови активи през представените отчетни периоди включват вземания по договори за заеми и цесии.

| | Текущи лихвоносни финансови активи | | Нетекущи лихвоносни финансови активи | |
|--|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| | 30 септември 2021 '000 лв. | 31 декември 2020 '000 лв. | 30 септември 2021 '000 лв. | 31 декември 2020 '000 лв. |
| Кредити и вземания: | | | | |
| - Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица | 9 752 | 10 940 | - | - |
| - Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица | 31 422 | 25 911 | 70 936 | 66 029 |
| - Обезценка | (5 764) | (5 162) | (6 002) | (3 910) |
| | 35 410 | 31 689 | 64 934 | 62 119 |

4.2. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите активи по справедлива стойност включват акции и дялове от договорни фондове, всички от български емитенти.

| | 30 септември 2021 '000 лв. | 31 декември 2020 '000 лв. |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата): | | |
| - Ценни книжа, в т. число: | | |
| - Бурсово търгуеми акции | 78 | 747 |
| - Дялове в договорни фондове | 17 628 | 16 669 |
| - Други акции по справедлива стойност | 385 | 385 |
| | 18 091 | 17 801 |

5. Търговски и други финансови вземания

Краткосрочните търговски и други финансови вземания включват търговски вземания от продажби и вземания от дивиденди.

| | Текущи търговски вземания | | Нетекущи търговски вземания | |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | 30 септември 2021 '000 лв. | 31 декември 2020 '000 лв. | 30 септември 2021 '000 лв. | 31 декември 2020 '000 лв. |
| - Търговски вземания от несвързани лица | 21 089 | 25 350 | - | - |
| - Търговски вземания от свързани лица | 7 | 955 | - | - |
| - Вземани от дивиденди, свързани лица | 628 | 662 | - | - |
| - Обезценка | (1 905) | (1 808) | - | - |
| | 19 819 | 25 159 | - | - |

6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

| | Текущи | | Нетекущи | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 30 септември 2021 | 31 декември 2020 | 30 септември 2021 | 31 декември 2020 |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност | | | | |
| Облигационни заеми | 5 867 | 5 867 | 5 868 | 5 868 |
| Заеми и други привлечени средства към финансови институции | 21 675 | 22 381 | 18 314 | 19 416 |
| Заеми и други привлечени средства към търговски дружества | 8 844 | 4 734 | - | - |
| Оперативен лизинг | - | 11 | - | - |
| Лихви по привлечени средства | 1 165 | 585 | - | - |
| Общо финансови пасиви | 37 551 | 33 578 | 24 182 | 25 284 |

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

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия - 12 000 000 евро;
- Брой облигации - 12 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години;
- Валута – евро;
- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

7. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопретеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2021 г. е 10 % (годишна ставка за предходната година е била 10 %).

8. Печалба/загуба на акция

Печалбата/загубата на акция е изчислена като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на печалбата/загубата на акция, както и нетната печалба/загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представена, както следва:

| | За 9 месеца до 30 септември 2021 | За 9 месеца до 30 септември 2020 |
|--|--|--|
| Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 1 117 000 | 274 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 6 485 897 | 6 485 897 |

Основен доход на акция (в лв. за акция)

0,17

0,04

Към 30 септември 2021 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

9. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

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

9.1. Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица

| | 30 септември 2021 '000 лв. | 30 септември 2020 '000 лв. |
|--|---|---|
| Приходи от лихви | 2 182 | 2 059 |
| Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол | 30 | 41 |
| Приходи от дивиденди | 285 | - |
| Разходи за лихви | (1) | (2) |
| Разходи за услуги | (17) | (19) |
| Други приходи/разходи | - | 421 |
| Постъпление от лихви | 922 | 397 |
| Възстановена сума по предоставен заем | 3 281 | 650 |
| Предоставени заеми и цесии | (12 566) | (5 206) |
| Получени заеми | 50 | 450 |
| Върнати заеми | (252) | - |
| Получени дивиденди | 66 | 38 |
| Получени плащания по продажба на инвестиции | 165 | 1 699 |
| Постъпления за извършени услуги | 42 | 51 |

9.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 30 септември 2021 '000 лв. | 30 септември 2020 '000 лв. |
|---|---|---|
| Краткосрочни възнаграждения: | | |
| Разходи за заплати | (77) | (77) |
| Разходи за правно обслужване | (22) | (22) |
| Общо краткосрочни възнаграждения | (99) | (99) |

Дружеството използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет.

10. Условни активи и условни пасиви.

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 30 юни 2021 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 съдължник, 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 искове към Дружеството.

11. Събития след края на отчетния период

На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе променено с извънредна епидемиологична обстановка, неколкратно удължавана. На 26 май 2021 г. Министерски съвет прие Решение за удължаване срока на обявената извънредна епидемична обстановка, считано от 01 юни 2021 г. до 31 юли 2021 г., удължена до 30 ноември 2021 г.

Не са възникнали други коригиращи или некоригиращи събития между датата към която е изготвен междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

12. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет на Дружеството към 30 септември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 18 октомври 2021 г.