

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

Холдинг Варна АД

31 декември 2021 г.

Съдържание

Годишен консолидиран доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Консолидиран отчет за печалбата или загубата

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснения към консолидирания финансов отчет

Декларация по чл. 100н от ЗППКЦ

Одитиран индивидуален финансов отчет на предприятие-майка

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
град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2021 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й 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 14 „Дългови инструменти по амортизирана стойност“ към консолидирания финансов отчет, Групата отчита вземания от свързани лица с балансова стойност към 31.12.2021 г. в общ размер на 27 897 хил. лв. Ръководството на Групата е извършило изчисления на очаквана кредитна загуба по отношение на всички контрагенти, които са формирали вземанията в Групата, включително и посочените разчети със свързани лица на база възприетия модел, който се базира на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури, свързани с тестове за последователно прилагане на модела за очаквани кредитни загуби на Групата за 2021 г., ние не бяхме в състояние да се убедим, че за двама от контрагентите с балансова стойност на вземанията от тях в размер на 12 055 хил. лв., размерът на признатите загуби от обезценка е достатъчен и адекватен. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими корекции на посочената сума в условията на несигурна бизнес среда.

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

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на приложение 41 Събития след края на отчетния период към консолидирания финансов отчет в което е оповестено възникването на некоригиращото събитие във връзка с военната инвазия на Руската федерация в Украйна започнала на 24 февруари 2022 г. Ръководството е извършило своя анализ за възможните ефекти върху дейността на Групата, но не е в състояние да оцени надеждно количествено влиянието на събитието върху бъдещото финансово състояние и резултати за 2022 г. поради динамиката на развитие и високата степен на несигурност, която би оказала всеобхватен отрицателен ефект върху балансовата стойност на активите, включително на

репутацията отчетена в Групата към края на отчетния период. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

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

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Пояснение 12 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 38 125 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. е в размер на 68 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 8,17 % от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

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

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

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи 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 МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с 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 консолидирания 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 Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и

извършването на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания с изключение на посоченото по-долу:
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена изискваната информация в нейната цялост относно договорите за заем, по които Холдинг Варна АД или негови дъщерни предприятия са заемополучатели съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Холдинг Варна АД или негови дъщерни предприятия и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена изискваната информация относно непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Холдинг Варна АД, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;

- (г) в консолидираната декларация 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;

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., приложен в електронния файл „8945007EIVU621Q54N83-20211231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на аудитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ в България и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и

обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за контрол върху качеството

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за контрол върху качеството, включително документирани политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007EIVU621Q54N83-20211231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2021 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2021 г. за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2021 г. на Групата представлява пета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, 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 Холдинг Варна АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.05.03 13:46:42
+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество № 032

3 май 2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Годишен консолидиран доклад за дейността за 2021 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран доклад за дейността на **Холдинг Варна АД** за 2021 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Групата за 2021 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 27 април 2022 г.

Правен статут и обща информация

Дружеството-майка е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на 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-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Не е извършена промяна в наименованието на дружеството от предходния отчетен период.

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

Капиталовите инструменти на дружеството се котират на регулиран пазар – Българска Фондова Бурса, гр. София. Присвоен е следния LEI код: 8945007EIVU621Q54H83

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

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

Групата няма регистрирани клонове.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2021 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2021 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.05 % от капитала на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

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

През 2021 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

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

Членове на Надзорния съвет са:

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

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

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

Към 31 декември 2021 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

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

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

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

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Парк Билд ЕООД – управител;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – Прокурист;
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Миг Варна 2014 ЕООД - Управител

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 Свети Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителен съвет
- 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;
- Акрон Студио ООД – съдружник с дял 25 % от капитала.

Важни събития за периода от 01 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г.

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Медийна група Черно море ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Черно море прес ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 26 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписана продажба на 100% от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД.

На 11 юни 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано вливане на дъщерно дружество Пампорово пропърти ЕООД в дъщерно дружество Астера Първа Банско ЕАД.

Годишно общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД

За периода от 01 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г. са инициирани две общи събрания на акционерите:

Свикано на 15 юни 2021 г. Общо събрание на акционерите не бе проведено поради липса на кворум.

На 30 юни 2021 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите. Всички точки от дневния ред са гласувани и Събранието взе следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие Годишния финансов отчет за 2020 г., Годишния доклад за дейността на Управителния съвет за 2020 г., Консолидирания финансов отчет за 2020 г., докладите към финансовите отчети на регистрирания одитор за 2020 г., доклад на одитния комитет и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2020 г.
2. Общото събрание на акционерите прие доклада на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.
3. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет за дейността им през 2020 г.
4. Общото събрание на акционерите назначи за одитор на дружеството за 2021 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД със седалище в гр. София и адрес на управление бул. Черни връх №26, с регистрационен номер 032.
5. Общото събрание на акционерите вземат решение печалбата на дружеството за 2020 г. в размер на 3 382 963,48 лв. да остане като „неразпределена печалба“.

6. Общото събрание на акционерите освобождава действащия до момента състав на Одитния комитет и избира за следващ мандат Десислава Русева Кижева, Люба Благоева Христова и Вяра Стоянова Димитрова

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

На 20 април 2021 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Реал Финанс Асет Мениджмънт АД;

На 01 юни 2021 г. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на Консорциум Марина Балчик АД;

На 11 юни 2021 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Реал финанс АД;

На 22 юни 2021 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Инвестор.БГ АД;

На 23 юни 2021 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД;

На 29 юни 2021 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Камчия АД.

Друга информация във връзка с групата.

Групата е разработила бизнес модел, който обхваща няколко сегмента. Целта е взаимно допълване на дружествата в бизнеса и диверсифициране на риска.

Информация за Групата по сегменти

Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

• Хотелиерство

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

• Строителство

През последните две години (2020 г. и 2021 г.) в Групата са построени нови обекти, в това число два нови хотела. Вход на финализиране е строителство на нов пет звезден хотел, който предстои да бъде открит за летен сезон 2022 г. В процес на изграждане са и други инвестиционни проекти - Сгради за гости, външни басейни, бистро, търговски център. Строителството е съобразено с най-новите изисквания за туристически обекти. Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

• Други дейности

✓ инфраструктура

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

✓ концесиониране

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

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

✓ рекламно и ПР обслужване

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

Сегмент Финанси

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

Година	Сума на активите	Ръст спрямо предходен период
2015 г.	2 216.00 млн. лв	258.30 млн. лв. (13.19%)
2016 г.	2 851.70 млн. лв.	635.70 млн. лв. (28.68%)
2017 г.	3 573.00 млн. лв.	721.30 млн. лв. (25.29%)
2018 г.	3 906.00 млн. лв.	333.00 млн. лв. (9.32%)
2019 г.	4 321.70 млн. лв.	415.70 млн. лв. (10.64%)
2020 г.	5 887.10 млн. лв.	1 565.40 млн. лв. (36.22%)
2021 г.	8 839.50 млн. лв.	2 952.40 млн. лв. (50.15%)

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранни инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българска Народна Банка). В края на 2018 г. общия размер на управляваните активи е 3 906 млн. лв., а в края на 2019 г. той достига 4 321.70 млн. лв. В края на 2020 г. общия размер на управляваните активи е 5 887.10 млн. лв. През 2021 г. управляваните активи от инвестиционните фондове в България бележат съществен скок с 50.15% до размер от 8 839.50 млн. лв. Основната част от активите са инвестирани във фондовете, инвестиращи в облигации и във фондовете, инвестиращи в акции. Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на спадащи фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. След няколко позитивни години за местната фондова борса, 2019 г. бе белязана със спад, както при цените на финансовите инструменти, така и при ликвидността. През 2020 г. и следващата 2021 г. се наблюдава стабилизиране и повишение на цените на финансовите инструменти. Борсовите индекси се повишават на годишна база както следва:

Индекси	Промяна %	Обем (лева)	Пазарна капитализация
SOFIX	▲25.28	270 908 810 лв.	4 338 997 343 лв.
BGBX40	▲26.99	519 097 691 лв.	9 019 886 903 лв.
BG TR30	▲33.95	508 565 189 лв.	7 014 321 442 лв.
BG REIT	▲24.14	39 033 886 лв.	701 621 288 лв.

Към 31 декември 2021 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 129 516 хил. лв. (2020 г.: 123 640 хил. лв.).

Активи под управление

Договорен фонд	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
Договорен Фонд Куест Вижън	61 942	47.83	60 077	48.59
Договорен Фонд Прайм Асетс	67 574	52.17	63 563	51.41
Общо:	129 516	100.00	123 640	100.00

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

Сегмент Проектиране

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

През 2021 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда.

„ГИС Варна“ АД е официален представител на "ЕСРИ България" ООД за продажба на ESRI софтуер, също така е сертифицирано по система за управление на качеството ISO 9001:2008 с обхват: „Проектиране, разработване и поддръжка на база данни за Географски информационни системи (ГИС). Консултации и анализи свързани с изграждането и използването на цялостни информационни решения за ГИС“. Считано от 01 януари 2022 г. ръководството ще предприеме действия по развитие на дейност, даваща по-добри възможности и перспективи пред дружеството, необходими поради разширяване на услугите, предлагани от АГКК.

Сегмент Недвижими имоти

През 2021 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна и к.к. Камчия.

Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование

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

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

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

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

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

Проектът Help book.info предоставя възможност и място на публична комуникация между гражданите и институциите в България. Целта на платформата е улесняване на процеса на подаване на сигнали от гражданите и осигуряване прозрачност и публичност на резултатите от работата на институциите (<https://helpbook.info/>).

В състава на Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование се включва и Висше училище по застраховане и финанси АД. Неговата основната дейност е свързана с обучение на български и чуждестранни студенти в редовна, задочна и дистанционна форма на обучение, за придобиване на образователна степен „бакалавър“, „магистър“ или „доктор“; - развитие на научноизследователска и консултантска дейност, издателска и разпространителска дейност, образователен мениджмънт.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 09.11.2021 Г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2021 г. е печалба 2 399 след данъци. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Печалба в размер на 1 790 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Печалба в размер на 609 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 221 540 хил. лв., в т.ч. 184 765 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 36 775 хил. лв. за неконтролиращото участие.

Реализираните приходи по видове за дейността за 2021 г. и тяхното изменение спрямо 2020 г. са както следва:

	2021	Дял	2020	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	1 582	78,51%	2 282	98,36%
Приходи от дялови участия	22	1,09%	8	0,34%
Други финансови приходи	411	20,40%	30	1,29%
Общо приходи от финансова дейност	2 015	100%	2 320	100%
Хотелиерски услуги	18 685	29.82%	9 524	19.88%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 597	16.91%	10 201	21.30%
Приходи от реклама	15 306	24.42%	14 297	29.85%
Приходи от продажба на материални запаси	4 049	6.46%	3 863	8.06%
Приходи от наеми	3 476	5.55%	2 457	5.13%
Приходи от строителни дейности	3	0.00%	13	0.03%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 235	1.97%	1 258	2.63%
Посреднически услуги	972	1.55%	832	1.74%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	4 485	7.16%	2 345	4.89%
Приходи от проектиране и проучване	309	0.49%	166	0.35%
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	265	0.42%	240	0.50%
Приходи от студентски такси	1 959	3.13%	1 853	3.87%
Други	1 326	2.12%	846	1.77%
Общо приходи от нефинансова дейност	62 667	100%	47 895	100%

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2021	2020	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	2 891	(10 571)	13 462	(127.35)%
Финансов резултат след данъци	2 399	(9 990)	12 389	(124.01)%
Общо активи	466 692	466 056	636	0.14%
Общо пасиви	245 152	246 926	(1 774)	(0.72)%
Текущи активи	123 967	124 266	(299)	(0.24)%
Текущи пасиви	102 628	105 319	(2 691)	(2.56)%
Собствен капитал	221 540	219 130	2 410	1.10%

Финансови съотношения	2021	2020
Собствен капитал/Активи	47.47%	47.02%
Обща ликвидност	120.79%	117.99%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	1.08%	(4.56)%

Към 31 декември 2021 г. продължи работата по проект „Алея Първа“. През 2021 г. инвестициите в проекта възлизат на 45 627 271 лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците на снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК.

Разпределение на приходите по видове пазари:

Общо приходи в хил. лв.	2021	2020	Изменение	
			хил. лв.	%
Нефинансови приходи, в т.ч.:	63 732	47 895	15 837	33.07%
- вътрешен пазар	56 787	44 915	11 872	26.43%
- европейски пазар, ЕС	6 379	2 845	3 534	124.22%
- трети страни, нечленки на ЕС	566	135	431	319.26%

Няма доставчик на стоки или услуги, чиито относителен дял е 10 и повече процента.

3. Информация за сключени съществени сделки

Съгласно ДР на Наредба 2 от 09.11.2021 г. Ръководството е избрало праг на същественост 5% от сумата на Активите на Дружеството. За 2021 г. Дружеството не е сключвало сделки над прага на същественост съгласно Наредбата.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Към 31 декември 2021 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/
- Бългериън Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

Варна Риълтис ЕАД:

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

М Сат Кейбъл ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- М SAT Преслав ООД /асоциирано предприятие/

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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Баланс елит ЕООД

Холдинг Варна АД сключва сделки с дъщерни дружества в рамките на основната си дейност и задълженията си по Търговския закон, а именно управление и финансиране на дъщерни дружества /чл. 278 от ТЗ./

Дружеството не е сключвано сделки, които се отклоняват от пазарните условия и не са предоставяне или получаване никакви гаранции.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 22 от поясненията към отчета

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно за лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, характер, имащи съответно влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Епидемията от Covid-19 започна през м. март 2020 г. продължи и до 31 март 2022 г.

Вече две години Бизнеса работи при условия на динамично променящи се трудности и законодателство. Засегнати са всички отрасли в икономиката. Можем да кажем, че няма незасегнат по един или друг начин физическо лице или предприятие.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

При изготвянето на своя анализ за бъдещото развитие, ръководството на Групата отчита и факта, че появилите се затруднения в бизнеса и икономическата дейност поради пандемията COVID-19 засягат редица предприятия и цели икономически отрасли като едни от най-силно засегнатите са предприятията, опериращи в туристическия сектор.

Групата е взела мерки за облекчаване на дейността си през 2021 г. като през 2020 г. е предоговорила условията по банковите кредити. Лихвения процент по банковите заеми е намален. Удължени са сроковете за погасяване с допълнителни шест месеца, като е предоставен гратисен период за задълженията по главница.

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

По-подробен анализ на въздействието на пандемията от Covid-19 е оповестен в Консолидирания финансов отчет, пояснение 2, към 31 декември 2021 г.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Емитента притежава преки дялови участия в други дружества, които са част от групата предприятия, които консолидира както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2021	2021 участие	31 декември 2020	2020 участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 628	100	29 328	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
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	-	-	15 300	100
			78 800		78 800	

Емитента не притежава дялови участия в чужбина.

Други инвестиции

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

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:

Нетекущи

- Борсови капиталови инструменти
- Дялове в колективни инвестиционни схеми
- Некотиран капиталови инструменти

31 декември 2021	31 декември 2020
хил. лв.	хил. лв.
783	794
1 041	659
13	83
1 837	1 536

Текущи

- Борсови капиталови инструменти
- Дялове в колективни инвестиционни схеми
- Некотиран капиталови инструменти

2 325	2 173
17 673	17 089
16 865	14 728
36 863	33 990
38 700	35 526

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Дружествата от групата са получатели по заеми от банки, облигационни емисии и търговски дружества. Задълженията по облигационни емисии са в размер на 34 114 хил. лв., от които 8 471 хил. лв. текущи и 25 643 хил. лв. нетекущи.

Задълженията по банкови заеми са в общ размер от 145 099 хил. лв., от които 33 247 хил. лв. текущи и 111 852 хил. лв. нетекущи.

Получените заеми от търговски дружества са в размер на 20 796 хил. лв., в това число 20 590 хил. лв. са текущи и 206 хил. лв. нетекущи.

Лихвените са в размер на 1 243 хил. лв. Лихвените и други условия са съобразени с пазарните.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружества от групата са отпуснали заеми в общ размер на 127 605 хил. лв., от които 58 854 хил. лв. текущи, в т.ч. на свързани лица 39 803 хил. лв., и 68 751 нетекущи. Отпуснатите вътрешногрупови заеми са в размер на 108 554 хил. лв. при пазарни лихвени и други условия.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не е извършвана нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Емитента не е публикувал прогнози за финансовата 2021 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността ѝ да:

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

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

- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на Групата;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на Групата;

- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

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

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

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Несистематични рискове

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото Групата 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 в Групата.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Групата като за всяко дружество в нея е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

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

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на Групата за получаването на приходи в случаите, когато използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които се използват 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 задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Кредитният риск е свързан с възможността 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.

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

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

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност;
- 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.

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

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

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

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружествата от Групата. Поддържа се положителна текуща ликвидност, посредством която биват посрещани краткосрочните задължения. В контекста на ситуацията с Covid пандемията ръководството предприе мерки за реструктуриране на задълженията по получени заеми още през предходната финансова година /2020 г./. През 2021 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружествата от Групата са изрядни спрямо своите кредитори.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Текущите инвестиционни намерения, които са в ход на изпълнение през 2020 г. и 2021 г. са финансово обезпечени. Няма спрени или отложени проекти поради недостиг на средства. За следващата 2022 г. необходимите средства за покриване на разходите във връзка с инвестиции с цел развитие на бизнеса са предвидени и проектите са обезпечени.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводството.

Емитента и дружествата от Групата спазват приетия Кодекс за корпоративно управление. Не са променени принципите на управление през отчетния период.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно от лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Емитента е разработил система за вътрешен контрол. Служители от отдел „Вътрешен одит“ следят процеса на изготвяне на финансовите отчети и евентуалните рискове, които могат да настъпят при изготвянето на финансовата отчетност.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната година няма промени в управителните и надзорни органи на Емитента.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д на ДР на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

А) получени суми и непарични възнаграждения;

Членовете на управителните и контролни органи са получили следните брутни възнаграждения от емитента и негови дъщерни дружества:

- Ивелина Кънчева Шабан – 161 498 лв.;
- Милчо Петков Близнаков – 96 957 лв.;
- Златимир Бориславов Жечев – 40 748 лв.;
- Драган Ангелов Драганов – 99 706 лв.

Б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

През годината не са възникнали задължения за условни и разсрочени възнаграждения към управителните и контролни органи.

В) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През годината не са възникнали задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране към членове на управителни или контролни органи.

18. Информация за притежавани от членове на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

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

Име, презиме, фамилия	Брой акции		% от капитала	
	2021	2020	2021	2020
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.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери/облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към датата на изготвяне и приемане на настоящия Доклад не са образувани и няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства с вискател или ответник Дружеството-емитент.

21. Имена на директора за връзки с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

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

Данни за контакт:

e-mail: d.zlatanova@holdingvarna.com

телефон: +359 52 663765

адрес за кореспонденция: гр. Варна, п. код: 9006, к.к. "Св. Св. Константин и Елена", административна сграда.

22. Нефинансова декларация по чл.41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

22.1. Кратко описание на бизнес модела на Групата – цел, стратегия, организационна структура, инфраструктура, продукти, следвани политики по отношение на основните и спомагателните дейности на предприятието и други.

Холдинг Варна АД управлява диверсифициран портфейл от инвестиции в търговски дружества, които предоставят на българските и чуждестранни потребители висококачествени продукти и услуги в сферата на туризма, финансите, проектантската дейност, медиите и комуникациите и недвижимата собственост.

Основната сфера на дейност на „Холдинг Варна“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на капиталови и дългови финансови инструменти и обекти на интелектуалната собственост, финансиране на дружества; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност.

Групата на Холдинг Варна АД се състои от предприятия, посочени в т.4 по-горе.

22.2. Описание на политиките, които предприятието е приело и следва по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително дейностите, които е извършило през отчетния период и резултатите от тях.

Холдинг Варна АД спазва изискванията на екологичното законодателство и прилага високи стандарти при организиране дейността на дъщерните дружества за опазване на околната среда, икономично изразходване на материалите и повишаване на енергийната ефективност на извършваните дейности и сградите.

Групата притежава и стопанисва значителни по размер обекти за обществено обслужване, зелени площи и морски плажове. Направените от групата разходи за озеленяване, поддържане и облагородяване на инфраструктура през отчетния период са на стойност над 134 хил. лв.

През 2021 г. в дейности по озеленяване са участвали служители на Групата, които са участвали в почистване и облагородяване на териториите. През 2021 г. почистените зелени площи и плажни ивици са над 220 000 кв.м. Събраните и извозени отпадъци са над 10 тона.

На територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена от м. октомври всяка година се извършват дейности по подновяване и рекултивиране на зелени площи.

Групата е направила значителни инвестиции за предотвратяване на свлачищни процеси и срутвания на земни маси на територията на проект Алея първа, с което са намалени рисковете за здравето на хората и чистотата на околната среда. Изграденото противоерозионно укрепване с дренажни кладенци, подпорна стена, защитни мрежи, битова и дъждовна канализация гарантира стабилността на ската и целостта на Приморски парк в съставна зона б. През отчетния период на дружествата от Групата не са съставяни АУАН и наказателни постановления, свързани с нарушения на екологичното законодателство.

Холдинг Варна АД и дъщерните й дружества спазват изискванията на социалното законодателство и прилагат високи стандарти при осъществяването на дейността на Групата по отношение на трудово-правните и осигурителните отношения, свързани с подбора, наемането, заплащането, осигуряването, спазването на разпоредбите за почивките и отпуски и осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд.

Във връзка с пандемията от COVID-19 през 2021 г. са осигурени всички необходими хигиенни материали и действия с цел неразпространение на коронавируса в рамките на колективите и външни посетители и гости в обекти на Групата. Част от персонала, където е възможно, работи дистанционно или с гъвкаво присъствие.

Персоналът се назначава съгласно изискванията на Кодекса на труда. Трудовите възнаграждения на работещите се изплащат редовно в определените срокове и размери. Осигурителните вноски се начисляват върху реалните трудови възнаграждения и се внасят в законово установените срокове.

На работещите са осигурени работни места с безопасни условия на труд. Където е приложимо са осигурени и се ползват лични предпазни средства. Сключени са договори със служби за трудова медицина, които извършват периодични прегледи на персонала и оценяват условията и рисковете на работните места.

Групата е предоставила на персонала ваучери за храна на стойност 402 хил. лв.

През отчетния период не са допуснати трудови злоупотреби с трайни увреждания и загуба на трудоспособност. Не са констатирани нарушения от Инспекцията по труда и не са съставяни АУАН и наказателни постановления.

Групата реализира политиката си за Корпоративна социална отговорност като подкрепя инициативи и събития, свързани със стимулиране на активния и здравословен начин на живот.

В рамките на инвестиционния проект Алея първа е изграден паркинг с 680 паркоместа, които се ползват безплатно от гражданите и гостите на град Варна. Постигнато е ограничаване на замърсяването на крайбрежната алея.

ФОНДАЦИЯ СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА

Чрез фондация „Св. Св. Константин и Елена“ се подпомагат домове за деца в неравностойно положение и със специални потребности.

Дъщерното дружество, "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД, част от икономическата Група на Холдинг Варна АД учреди фондация "Свети Свети Константин и Елена", за да подпомага чрез нея и чрез инициативата си "Арт-Фонд", деца в неравностойно положение от домовете за деца, лишени от родителска грижа.

Основна мисия на фондация "Свети Свети Константин и Елена" е инициативата "Изкуството за деца в нужда!", чиято годишна кулминация е традиционната коледна разпродажба на картини. Всеки, който има желание да помогне за благородната кауза, за повече топлина и детски усмивки, може да се присъедини към идеята, като:

- дари на фондацията свои или чужди произведения на изкуството;
- откупи такива за своята колекция или направи подарък на близък;

МИСИЯ

Приоритетни цели, които фондация „Свети Свети Константин и Елена“ ще осъществява са:

- организиране, участие и подпомагане на всякакви видове дейности в областта на изкуството и науката, свързани с набиране на средства за децата в неравностойно положение;
- подпомагане на социално слабите, инвалидите и лицата, нуждаещи се от грижи;
- подпомагане на социалната интеграция и личностната реализация на децата в неравностойно положение;

- установяване на равнопоставен диалог с общинските и държавни власти, насочен към решаване на проблеми от местен и национален характер, свързани с грижите за деца в неравностойно положение;
- изграждане на подходяща среда за здравословен начин на живот, чрез обучение, комуникация, услуги и лечение;
- въвеждане на нови методики на обучение и прилагане на нови информационни технологии;
- оказване на правна, икономическа, здравна и социална помощ, чрез съответните специалисти на децата в неравностойно положение;
- осъществяване на научен обмен и подпомагане на талантиливи деца;
- подпомагане и участие в изследователски и научни мероприятия; развитие и утвърждаване на духовните ценности, гражданското общество, здравеопазването, образованието, науката, културата, техниката, технологиите, физическата култура; защита на човешките права и околната среда.

Средствата ще бъдат набирани чрез:

- организиране на изложби, арт прояви, конкурси, спектакли, концерти, благотворителни прояви;
- реализация на произведения на изкуството, като получените средства се използват за постигане целите на фондацията;
- подпомагане на изграждането и финансирането на центрове за обучение, лечение и рехабилитация на деца в неравностойно положение.

Фондацията предоставя всяка година стипендии за български студенти, обучаващи се в бакалавърски и магистърски програми в български университети по специалностите Туризм и Спа, уелнес и рекреация.

22.3. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси;

Целите по отношение на екологичната политика са:

- Прилагане на високи екологични стандарти и спазване на разпоредбите на екологичното законодателство при осъществяването на дейността на Групата;
- Запазване и поддържане на зелените площи в обектите, притежавани и стопанисвани от Групата;
- Поддържане на необходимата чистота в прилежащите терени на обектите, стопанисвани от Групата за осигуряване на по-ниски нива на замърсено въздух;
- Недопускане на замърсяване на прилежащите терени, морските плажове и акваторията в резултат от дейността на Групата.

Рисковете по отношение на екологичната политика са:

- Недостатъчни публични инвестиции и разходи за опазване на околната среда;
- Недостатъчен контрол на замърсяването на околната среда.

Целите по отношение на социалната политика са:

- спазване изискванията на социалното законодателство и прилагане високи стандарти при осъществяването на дейността на Групата по отношение на трудово-правните и осигурителните отношения, свързани с подбора, наемането, заплащането, осигуряването, спазването на разпоредбите за почивките и отпуски и осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;
- недопускане на трудови злоупотреби на работното място;
- Подобряване на здравословните и безопасни условия на труд;
- Продължаване и разширяване на дейностите по КСО.

Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси.

Показатели, свързани с екологичната политика:

- Разходи за поддържане на зелените площи;
- Инвестиции за изграждане на екологична инфраструктура;
- Разходи за поддържане на морски плажове;
- Инициативи за поддържане на зелените площи и чистотата;
- Допуснати нарушения на екологичното законодателство;

- Наложени санкции за нарушение на екологичното законодателство.

Показатели, свързани със социалната политика:

- Предоставени средства за домове за деца в неравностойно положение;
- Предоставени стипендии;
- Средства за предоставени стипендии;
- Предоставени средства за стимулиране на активен и здравословен начин на живот;
- Предоставени ваучери за храна.

Информация относно публичното дружество на основание Приложение №3 към чл.10, т.2

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма ценни книжа на дружеството - майка, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар

2. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който притежават акциите.

Списъкът на акционерите на Дружеството-майка, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2021 г., както следва:

Акционер	Начин на притежание	31 декември 2021 Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД, Република България	Пряко	1 100 915	16.97%
Андезит ООД, Република България	Пряко	968 186	14.93%
Абас ЕООД, Република България	Пряко	849 219	13.09%
УПФ Съгласие, Република България	Пряко	442 920	6.83%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма известни на Емитента споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма сключени договори, които отговарят на изискванията, посочени в т.5 по-горе.

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

Разкриване на регулирана информация

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

Освен задължителните финансови отчети Дружеството-майка поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет-страницата на Дружеството-майка, 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-майка е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Infostock.

Дейност на Управителните 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-майка и Групата като цяло. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието ѝ. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството-майка и Групата като цяло 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 Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на 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 Групата и за нейното бъдеще.

Научноизследователска и развойна дейност

Групата поддържа научноизследователска дейност.

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

През 2021 г. в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, са извършени разходи във връзка с ИТ услуги, свързани с научноизследователска дейност в размер на 581 хил. лв., в т.ч. свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

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

На 14 януари 2022 г. е прието решение Групата да кандидатства за отпускане на кредит в размер на 3 600 000 евро, лихвен процент 2,2, процента и срок на кредита 93 месеца. Целта на кредита е рефинансиране на извършени инвестиционни разходи за хотел Астера, находящ се в комплекс „Златни пясъци“. На 28 февруари 2022 г. кредитът е усвоен в пълен размер.

Две от дъщерните дружества извършват обратно изкупуване на свои облигации, а именно:

Дъщерно дружество Астера I ЕАД е изкупила до 5000 бр. облигации (до 100% от издадените облигации) от облигационна емисия с ISIN BG2100007116 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност плюс натрупаната лихва към момента на сключване на сделката на БФБ. Регистрацията на емисията е прекратена от 08 март 2022 г.

Дъщерно дружество Азалия I ЕАД е изкупила до 6000 бр. облигации (до 100% от издадените облигации) от облигационна емисия с ISIN BG2100023113 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност плюс натрупаната лихва към момента на сключване на сделката на БФБ. Регистрацията на емисията е прекратена на 10 януари 2022 г.

На 03 февруари 2022 г. Холдинг Варна АД купува 100% от капитала на Варнакопи ЕООД /ново име Проджект естейтс ЕООД/ от свое дъщерно дружество. Промяната в собствеността е вътрешногруппова при 100% собственост на капитала.

На 24 февруари 2022 г. Руската федерация нападна Украйна и започна военна офанзива на чужда територия. Военните действия създават несигурност в бизнес средата. Световната общност прие санкциониращи мерки спрямо Русия и високопоставени политически лица и такива от бизнес средите.

Пряко или косвено всички отрасли на икономиката ще бъдат засегнати в по-малка или по-голяма степен.

През годините назад несъществена част от приходите в сегмент „туризъм и развлекателна дейност“ е била генерирана от туристи от засегнатите от конфликта държави, като изготвените прогнози от ръководството за летен сезон 2022 г. не включват приходи от посочения сегмент. Към датата на одобрение на настоящия консолидиран финансов отчет минимална част от направените резервации от чуждестранни туристи са отменени. Развитието на конфликта и въздействието му върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои от направените от ръководството допускания и преценки по отношение на очаквано бъдещо развитие, парични потоци и резултати от дейността.

Същевременно инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини се очаква допълнително да го усилят. Покачване на покупните цени на стоките и услугите ще доведе до намаляване на доходите на населението, свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната. Въпреки усилията на ръководството за идентифициране на потенциалните преки и непреки ефекти от военните действия, инфлационният натиск и продължаващата здравна криза, предизвикана от COVID-19 върху дейността на Групата и съответното им адресиране, динамичното развитие на макроикономическата и политическа обстановка затрудняват тяхната надеждна оценка. Посочените обстоятелства биха могли да предизвикат промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки, както и да окажат въздействие върху направените прогнози за бъдещото развитие, парични потоци и резултати от дейността на Групата.

Анализът за очаквани кредитни загуби следва да бъде задълбочен и сериозен на фона на потенциалните последици за всички субекти в икономиката. Към края на отчетния период, Групата отчита вземане от дружество, което оперира на територията на страна от конфликта. Ръководството ще предприеме действия за текущ мониторинг и индивидуална оценка на кредитния риск произтичащ от посочената експозиция.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Бъдещо развитие на Групата

През следващите години Групата ще продължи да осъществява основната си дейност, свързана с инвестиционни намерения в сферата на всички бизнес сегменти, в които оперира.

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

Дата: 27 април 2022 г.

Изпълнителен директор:

IVELINA
KANCHEVA
SHABAN

Digitally signed by
IVELINA KANCHEVA
SHABAN
Date: 2022.04.30
17:25:34 +03'00'

/Ивелина Шабан/

MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV

Digitally signed by MILCHO
PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30 17:33:28
+03'00'

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	212 791	212 557
Инвестиционни имоти	12	38 125	34 618
Репутация	8	38 127	38 127
Други нематериални активи	9	17 944	19 490
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	3 572	3 679
Финансови активи по справедлива стойност	13	1 837	1 536
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	11 798	12 376
Търговски и други вземания	15	393	405
Отсрочени данъчни активи	16	2 718	2 512
Нетекущи активи		327 305	325 300
Текущи активи			
Материални запаси	17	2 732	1 422
Финансови активи по справедлива стойност	13	36 863	33 990
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	34 312	37 834
Търговски и други вземания	15	37 938	42 781
Вземания във връзка с данъци върху дохода		14	17
Пари и парични еквиваленти	18	12 108	8 222
Текущи активи		123 967	124 266
Активи, класифицирани за продажба	10.2	15 420	16 490
Общо активи		466 692	466 056

Ирина Radoslavova
Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina
Radoslavova Markova-
Gyurova
Date: 2022.04.30
17:37:38 +03'00'

Съставил: Ирина Маркова-Гюрова/

IVELINA
KANCHEVA
SHABAN
Digitally signed by
IVELINA KANCHEVA
SHABAN
Date: 2022.04.30
17:19:12 +03'00'

Изпълнителен директор: Ивелина Шабан/

MILCHO
PETKOV
BLIZNAKOV
Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30
17:33:52 +03'00'

Изпълнителен директор: Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад:
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2022.05.03
13:43:12 +03'00'

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за финансовото състояние

(продължение)

	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	6 486	6 486
Резерви	19.2	162 791	160 686
Неразпределена печалба		15 488	15 792
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		184 765	182 964
Неконтролиращо участие	5	36 775	36 166
Общо собствен капитал		221 540	219 130
Пасиви			
Нетекущи			
Пенсионни задължения към персонала	20.2	240	180
Дългосрочни заеми	21	137 660	135 216
Задължения по лизинг	11	2 171	3 385
Търговски и други задължения	22	-	628
Отсрочени данъчни пасиви	16	2 453	2 192
Нетекущи пасиви		142 524	141 601
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	2 640	2 321
Краткосрочни заеми	21	63 420	61 375
Задължения по лизинг	11	1 490	1 597
Търговски и други задължения	22	34 760	39 856
Задължения за данъци върху дохода		318	170
Текущи пасиви		102 628	105 319
Общо пасиви		245 152	246 926
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10.2	-	6
Общо собствен капитал и пасиви		466 692	466 056

Съставил: Ирина Маркова-Гюрова
Digitally signed by
Irina Radoslavova
Markova-Gyurova
Date: 2022.04.30
17:38:00 +03'00'

Изпълнителен директор: Ивелина Шабан/Милчо Близнаков
Digitally signed by
IVELINA KANCHEVA
SHABAN
Date: 2022.04.30
17:20:04 +03'00'

Изпълнителен директор: Милчо Близнаков
Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30
17:34:14 +03'00'

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад: Марий Апостолов
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.05.03
13:44:12 +03'00'

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

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

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи	23	62 667	47 895
Други доходи	24	5 558	6 207
(Загуба)/Печалба от продажба на нетекущи активи	25	(242)	39
Разходи за материали	26	(8 993)	(6 797)
Разходи за външни услуги	27	(18 492)	(16 969)
Разходи за персонала	20.1	(23 213)	(20 019)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	68	564
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9, 10	(6 829)	(7 277)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(2 283)	(1 651)
Изменение в очаквана кредитна загуба, нетно		(1 126)	(4 420)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(79)	(73)
Други разходи	28	(2 636)	(3 297)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		4 400	(5 798)
Печалба от освобождаване от дъщерно дружество	5.2	1 989	-
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	(107)	(55)
Финансови разходи	29	(6 448)	(7 271)
Финансови приходи	29	2 015	2 320
Други финансови позиции	30	1 042	233
Печалба/(Загуба) преди данъци		2 891	(10 571)
(Разходи)/Приходи от данъци върху дохода	31	(492)	581
Печалба/(Загуба) за годината		2 399	(9 990)
<i>Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до:</i>			
Неконтролиращото участие		609	(4 229)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		1 790	(5 761)
<i>Към притежателите на собствен капитал на предприятието-майка</i>			
Основен доход/(загуба) на акция	32	лв. 0.28	лв. (0.89)

Съставил: Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2022.04.30 17:39:21 +03'00'

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2022.04.30 17:20:44 +03'00'

Изпълнителен директор: MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30 17:34:31 +03'00'

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.05.03 13:44:34 +03'00'

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

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

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба/(Загуба) за годината	2 399	(9 990)
Друг всеобхватен доход:		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи	20.2 13	105
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	31 (2)	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	11	105
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	2 410	(9 885)
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за годината, отнасящ се до:		
Неконтролиращото участие	609	(4 229)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1 801	(5 656)
	2 410	(9 885)

Ирина
Radoslavova
Markova-
Gyurova
Съставил: Gyurova
/Ирина Маркова-Гюрова/

Digitally signed by
Irina Radoslavova
Markova-Gyurova
Date: 2022.04.30
17:39:40 +03'00'

IVEлина
KANCHEVA
SHABAN
Изпълнителен директор: /Ивелина Шабан/
MILCHO
PETKOV
Изпълнителен директор: BLIZNAKOV
/Милчо Близнаков/

Digitally signed by
IVEлина KANCHEVA
SHABAN
Date: 2022.04.30
17:21:21 +03'00'

Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30
17:34:49 +03'00'

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад: MARIY
Марий Апостолов GEORGIEV
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента APOSTOLOV
Управител

Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2022.05.03
13:44:52 +03'00'

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

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

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 486	160 686	15 792	182 964	36 166	219 130
Печалба/(Загуба) за годината	-	-	1 790	1 790	609	2 399
Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината, нетно от данъци	-	11	-	11	-	11
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	-	11	1 790	1 801	609	2 410
Разпределение на печалба към резерви	-	2 094	(2 094)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 486	162 791	15 488	184 765	36 775	221 540

Съставил: Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2022.04.30 17:39:59 +03'00'
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2022.04.30 17:21:56 +03'00'
/Ивелина Шабан/
Изпълнителен директор: MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30 17:35:06 +03'00'
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.05.03 13:45:14 +03'00'
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

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

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 486	160 162	21 961	188 609	40 395	229 004
Печалба/(Загуба) за годината	-	-	(5 761)	(5 761)	(4 229)	(9 990)
Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината, нетно от данъци	-	105	-	105	-	105
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	-	105	(5 761)	(5 656)	(4 229)	(9 885)
Разпределение на печалба към резерви	-	419	(419)	-	-	-
Други изменения	-	-	11	11	-	11
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 486	160 686	15 792	182 964	36 166	219 130

Ирина Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2022.04.30 17:40:19 +03'00'
Съставил: Ирина Маркова-Гюрова/

IVELENA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2022.04.30 17:22:31 +03'00'
Изпълнителен директор: Ивелина Шабан/
MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30 17:35:26 +03'00'
Изпълнителен директор: Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.05.03 13:45:33 +03'00'

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

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

		2021	2020
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		70 946	64 443
Плащания към доставчици		(38 278)	(31 050)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(21 656)	(19 847)
Платени данъци, нетно		(6 258)	(5 211)
Други плащания за оперативна дейност		745	(484)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		5 499	7 851
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(9 383)	(7 289)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		573	878
Придобиване на нематериални активи		(652)	(635)
Придобиване на инвестиционни имоти		(3 609)	-
Постъпления от продажба на финансови активи		13 758	8 782
Придобиване на финансови активи		(1 914)	(1 907)
Постъпления от продажба на дъщерно дружество		265	-
Предоставени заеми и депозити		(5 554)	(1 502)
Постъпления от предоставени заеми и депозити		1 775	7 499
Получени лихви		189	363
Получени дивиденди		22	7
Други (плащания)/постъпления от инвестиционна дейност		(54)	684
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(4 584)	6 880
Финансова дейност			
Получени заеми		120 696	48 477
Плащания по заеми		(115 189)	(53 374)
Плащания по лизинг		(1 332)	(1 462)
Плащания на лихви и такси по управление на кредити		(5 688)	(7 010)
Постъпления от финансиране		4 781	1 874
Други плащания за финансова дейност, нетно		(296)	(799)
Нетен паричен поток от финансова дейност		2 972	(12 294)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		3 887	2 437
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	18	8 222	5 790
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(1)	(5)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	18	12 108	8 222
Ирина Radoslavova Markova-Gyurova Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova Date: 2022.04.30 17:40:38 +03'00' Съставил: /Ирина Маркова-Гюрова/ IVELINA KANCHEVA SHABAN Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN Date: 2022.04.30 17:23:05 +03'00' Изпълнителен директор: /Ивелина Шабан/ MILCHO PETKOV MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2022.05.03 13:45:56 +03'00' Изпълнителен директор: BLIZNAKOV Милчо Близнаков			

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 27 април 2022 г. и одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.

Съгласно одиторски доклад:
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД, рег. N 032
Одиторско дружество

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Към 31 декември 2021 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

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

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

Присвоен е следният LEI код: 8945007EIVU621Q54H83.

Към 31 декември 2021 г. членове на Надзорния съвет са:

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

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Към 31 декември 2021 г. членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2021 г. е 978.

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

Основен акционер, притежаващ 16,97% от капитала е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на акционерите, притежаващи 5 и повече процента от капитала на Холдинг Варна АД не се котират на регулиран пазар.

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Дейност на Групата през 2021 г.

Вече две години бизнесът работи при условия на динамично променящи се трудности и законодателство. Засегнати са всички отрасли в икономиката. Можем да кажем, че няма незасегнат по един или друг начин физическо лице или предприятие.

В качеството си на холдингово дружество, чиято основна цел е управление и финансиране на своите дъщерни дружества и собствени инвестиционни проекти, през 2021 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. За разлика от 2020 г. дружествата от групата, които работят в туристическия сектор възстановиха част от пазарите си и повишиха приходите си съществено. Ръководството на Холдинг Варна АД насочи своите усилия към това да реорганизира паричните потоци на групата, така че да осигури финансова стабилност и подкрепа на тези, които най-много имат нужда от нея. Също така бе обърнато внимание на организацията на работата и заетостта в хотелите. Оперативната работа бе реорганизирана така, че да бъдат обслужени максимален брой туристи при спазване на мерките за превенция на Covid-19.

Промените в режима на пътуване в отделните държави създава нестабилност в туристическия сектор. Компаниите, работещи в бранша настроиха бизнеса си така, че да се предложат достатъчно атрактивни и удобни за туристите услуги. Така през 2021 г. опериращите в туризма компании, част от групата на Холдинг Варна АД успяха да възстановят в определена степен приходите си и да завършат финансовата година със задоволителен резултат.

Ръководството преструктурира финансовите задължения по отношение срок, лихва и вид. Към настоящия момент дружествата от Групата нямат просрочени финансови задължения, всички договори се обслужват своевременно.

Ръководството запази добри взаимоотношения със своите контрагенти. 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.

Ръководството счита, че влиянието на пандемията от Covid-19 през следващата година ще затихва. Основание за това ни дават доказателствата, че бизнесът пренастрои своята дейност и въведе достатъчно гъвкави системи за справяне с предизвикателствата в резултат на пандемията. Населението също привикна към спазване на мерките, свързани с Covid-19 и реорганизира ежедневието си в достатъчна степен така, че живота и работата да бъдат сравнително малко засегнати.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е адекватно приложен при изготвянето на отчета.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са влезли в сила за консолидираните финансови отчети за периода започващ на 1 януари 2021 г. тази година и са както следва:

Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021, приети от ЕС.

Измененията доведоха до отлагане на датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, т.е. за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г. и промяна във фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, така че дружествата да бъдат задължени да прилагат МСФО 9 за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г.

Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 4, МСФО 7 и МСФО 16 Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС

Измененията включват елементи, които засягат финансовото отчитане след реформата на референтния лихвен процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвени проценти. Публикуваните изменения разглеждат въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане, когато съществуващия референтен лихвен процент действително бъде заменен.

Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Изменението от май 2020 г., което предоставяше на лизингополучателите освобождаване от необходимостта да третират свързаната с Covid-19 отстъпка в наема като модификация на лизинговия договор, вече ще може да се прилага до 30 юни 2022 г. Измененията в свързаните с Covid-19 намаления на наемите след 30 юни 2021 г. имат за цел:

- да позволят на лизингополучателите да прилагат практически целесъобразната мярка за намаленията в наемите, свързани с Covid-19 и по-специално плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.
- да изисква от лизингополучателите, прилагащ изменението да го направят за годишни финансови периоди започващи на или след 1 април 2021 г.

- лизингополучателите, прилагащи изменението, да го направят ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението
- да посочат, че през отчетния период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението, от тях не се изисква да оповестяват информацията, изисквана от параграф 28(е) от МСС 8.

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

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

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., приети от ЕС

- МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

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 са приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

От предприятията се изисква да оповестяват съществена информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществена информация за счетоводната политика.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС

Предприятията трябва да прилагат измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така признава в началото на най-скорошния

представен сравнителен период, отсрочени данъци за всички временни разлики свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Измененията касаят оповестяването на сравнителната информация относно финансовите активи, представена при първоначалното прилагане на МСФО 17. Измененията имат за цел да помогнат на дружествата да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 и МСФО 9 Финансови инструменти имат различни изисквания за преход. За някои застрахователи тези разлики могат да доведат до временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори в сравнителната информация, която те представят във финансовите си отчети, когато прилагат МСФО 17 и МСФО 9 за първи път.

Измененията ще помогнат на застрахователите да избегнат тези временни счетоводни несъответствия и следователно ще подобрят полезността на сравнителната информация за инвеститорите чрез възможността да представят сравнителна информация за финансовите активи.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

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

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

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

Тъй като нито едно от посочените по-горе условия не е изпълнено консолидирания финансов отчет е съставен с един съпоставим период.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2021 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на предприятието майка. Налице е контрол, когато предприятието майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

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

4.4. Бизнес комбинации

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

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

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

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

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

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

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

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в

собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.8. Отчитане по сегменти

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

1. Финансови услуги – включва следните дейности:

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

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

2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:

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

3. Проектантски услуги – включва следните дейности:

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

4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:

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

5. Медии и образование – включва следните дейности:

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

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

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

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

4.9. Приходи

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

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

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

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

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

4.9.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като информационен коктейл, достъп до спортни съоръжения и др. Ръководството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и

консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция и продажба на балнеоложки и спа услуги за които е възприет следния подход на отчитане:

- Напитки и хранителни стоки. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на стоките ще става по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента.
- балнеоложки и спа услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и се наслаждава на предоставената услуга.

Приходи от кабелни и интернет услуги

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

Приходи от реклама

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

Приходи от продажба на други услуги

Приходите от продажби на услуги по поддръжка на инфраструктура, поддръжка на жилищни комплекси, абонаментни технически и административни услуги, рекламни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от Групата към тази дата.

4.9.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на хранителни и нехранителни стоки

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

Продажба на стоки

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

Продажба на активи

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

4.9.3. Приходи от лизинг

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

4.9.4. Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.10. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

4.12. Правителствени дарения

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

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

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

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

Правителствените дарения, свързани с амортизируеми активи, се признават като приходи в продължение на полезния срок на годност на актива, през който се начислява амортизация. Правителствените дарения, свързани с покриване на разходи, се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19 за периода от м. януари до м. май 2021 г., както и компенсация за разхода на ел. енергия през периода.

4.13. Репутация

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

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

4.14. Други нематериални активи

Разяснение 12, Споразумение за концесионна услуга

Групата е страна по Договор за концесия с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВППРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. При отчитане на концесионният договор са приложени изискванията на Разяснение 12 на КРМСФО, в съответствие с което в консолидираните финансови отчети на Групата е признат нематериален актив – за платена еднократна такса в размер на 5 хил. лв., който е представен като част от актива „оперативни права“.

Нематериалният актив възниква въз основа на еднократно концесионно възнаграждение по договора за концесия, съгласно който на Групата е предоставено специално право на ползване на публични активи за предоставяне на пристанищни услуги. Правото на собственост върху съществуващите публични активи е на Концедента за срока на концесията, но Концесионерът има изключителното и специално право да ползва съществуващите публични активи. Правото на собственост върху нови публични активи преминава към Концедента от датата, на която те са придобити или пуснати в експлоатация от Концесионера. Групата няма право да получава каквото и да е плащане от Концедента във връзка с придобиването, изграждането, монтирането или създаването на каквито и да били нови публични активи.

Нематериаления актив се отчита по цена на придобиване, намален с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Други нематериални активи

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

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

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

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

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

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

- | | |
|----------------------|-------------|
| • Програмни продукти | 2-7 години |
| • Оперативни права | 2-35 години |
| • Други | 2-18 години |

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

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

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

4.15. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

- | | |
|------------------------|---------------|
| • Сгради | 16-100 години |
| • Машини и съоръжения | 2-50 години |
| • Транспортни средства | 4-10 години |
| • Стопански инвентар | 2-15 години |
| • Компютри | 2-5 години |
| • Други | 2-15 години |

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

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

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

4.16. Отчитане на лизинговите договори

Групата като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

Групата е избрала да отчита лизинга на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и

задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

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

Намаление на наеми по лизингови договори

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

Групата като лизингодател

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

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

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

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

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

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

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

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

4.18. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

4.19. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.19.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.19.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.19.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или 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.

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

4.19.4. Очаквани кредитни загуби на финансови активи

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

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

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата 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.

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

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

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

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима 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:

- провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори и/или
- 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.

Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка

След първоначалното признаване на финансов актив с кредитна обезценка, Групата признава единствено кумулативните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, като коректив за загуби за закупените или първоначално създадените финансови активи с кредитна обезценка.

Към всяка отчетна дата Групата признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба или загуба от обезценка. Групата признава благоприятните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба от обезценка, дори ако очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента са по-малки от размера на очакваните кредитни загуби, които са били включени в приблизително оценените парични потоци при първоначалното признаване.

Пари и парични еквиваленти

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

4.19.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

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

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

4.19.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

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

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

4.20. Материални запаси

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

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

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

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

4.21. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

4.22. Пари и парични еквиваленти

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

4.23. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

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

Резервите на Групата са както следва:

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

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

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

Всички транзакции със собствениците на предприятието-майка, ако има такива, се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

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

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

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

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

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

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

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

4.25. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.26.1. Срок на лизинговите договори

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

4.26.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.26.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.27.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения

относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

4.27.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2021 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9 и пояснение 10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.27.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 2 732 хил. лв. (2020 г.: 1 422 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

4.27.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.27.5. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

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

4.27.6. Оценяване по справедлива стойност

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

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност и на инвестиционни имоти. 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.

4.27.7. Провизии

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

4.27.8. Финансирания

Групата е кандидатствала по правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19. Към 31 декември 2021 г. Групата е подала документи и е одобрена в програмата за финансиране, но не всички дължими суми са получени. Въпреки това, Ръководството счита, че отговарят на условията и изискванията за изплащане на компенсация по гореописаната мярка за запазване на заетостта до месец Декември, поради което е признало приход в пълен размер за периода отнасящ се до 31 декември 2021 г.

4.27.9. Приходи от договори за строителство

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

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2021 участие %	2020 участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	52.92	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	100
Балчик Лоджистик парк ЕАД до 10.03.2021 г.	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	-	100

Към 31 декември 2021 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Рийлтис ЕАД:

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

М Сат Кейбъл ЕАД:

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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход/(загуба), разпределени на НКУ		Натрупани НКУ	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	%	%	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	47.08	47.08	700	(1 751)	23 944	23 244
Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД	-	-	(63)	(2 466)	12 564	12 627
Икономическа група „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД	-	-	(4)	(12)	(160)	(156)
Камчия АД	12.54	12.54	(46)	-	391	437
ИП Реал Финанс АД	5.08	5.08	22	-	36	14
			609	(4 229)	36 775	36 166

През 2021 г. и 2020 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

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

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	458 252	453 821
Текущи активи	143 493	140 035
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	4 700	17 484
Общо активи	606 445	611 340
Нетекущи пасиви	197 769	188 004
Текущи пасиви	124 090	130 083
Общо пасиви	321 859	318 087
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	247 811	257 087
Неконтролиращи участия	36 775	36 166
Приходи	71 584	55 928
Печалба/(Загуба) за годината, за собствениците на предприятието-майка	2 794	(3 113)
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	609	(4 229)
Печалба/(Загуба) за годината	3 403	(7 342)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината, за собствениците на предприятието-майка	2 805	(3 008)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината, за неконтролиращото участие	609	(4 229)
Общо всеобхватна загуба за годината	3 414	(7 237)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 701	7 940
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(3 686)	(2 898)
Нетни парични потоци от финансова дейност	1 872	(2 605)
Нетен паричен поток	3 887	2 437

5.2. Промени в инвестициите в дъщерни дружества

През 2021 г. са настъпили следните промени в икономическата група:

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Медийна група Черно море ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Черно море прес ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 10 март 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписана продажба на 100% от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД.

На 11 юни 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано вливане на дъщерно дружество Пампорово пропърти ЕООД в дъщерно дружество Астера Първа Банско ЕАД.

Ефект от продажба на инвестиция в дъщерно дружество

„Балчик лоджистик парк“ ЕАД

Стойността на всяка група активи, пасиви и условни задължения, отписани към датата на продажба, е представена, както следва:

	10 март 2021
	хил. лв.
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	1 050
Други активи	1
Общо активи	1 051

10 март 2021
хил. лв.

Пасиви в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	(6)
Други пасиви	(34)
Общо пасиви	(40)
Общо стойност на нетните активи	1 011

Печалбата, възникнала в резултат на продажбата е определена както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	3 000
Справедлива стойност на продадените разграничими нетни активи	(1 011)
Печалба от освобождаване от дъщерното предприятие	1 989

Постъпленията от извършената продажба, са както следва:

	хил. лв.
Постъпления през предходни отчетни периоди	2 735
Постъпления през текущ отчетен период	265
Общо постъпления от освобождаване от дъщерно предприятие	3 000

6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември. Всички асоциирани дружества са учредени и са с място на стопанска дейност в България.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котираны цени на активен пазар. Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 34).

31 декември 2021 **31 декември 2020**
хил. лв. **хил. лв.**

Балансова стойност към 1 януари	3 679	3 734
Дял от печалбата/(загубата), нето	(107)	(55)
Балансова стойност към 31 декември	3 572	3 679

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

2021

	Дял	Борове I АД	М Сат Преслав ООД
	Сегмент	45%	50%
		Хотелиерство	Медии
		хил. лв.	хил. лв.
Активи		62 053	60
Пасиви		54 136	33
Приходи		11	191
Финансов резултат		(219)	(15)
Финансов резултат, полагащ се на Групата		(99)	(8)

2020

	Дял Сегмент	Борове I АД 45% Хотелиерство	М Сат Преслав ООД 50% Медии
		хил. лв.	хил. лв.
Активи		49 707	84
Пасиви		41 571	42
Приходи		26	193
Финансов резултат		(119)	(2)
Финансов резултат, полагащ се на Групата		(54)	(1)

Всички трансфери на парични средства към Групата, например изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2021 г. и 2020 г. Групата не е получила дивиденди.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Групата притежава инвестиции в Телеком и С ООД, които са напълно обезценени. Дружеството не е извършвало дейност в периода от 2009 г. до 2021 г.

7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти:

- Недвижими имоти,
- Финансови услуги,
- Хотелиерство и развлекателни дейности,
- Проектиране,
- Управление на недвижими имоти,
- Медии и образование.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

2021 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проект- тиране	Хотелиер- ство и развле- кателни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 190	1 796	517	30 902	28 739	(1 477)	62 667
- други приходи	44	295	138	2 852	2 280	(51)	5 558
Приходи на сегмента	2 234	2 091	655	33 754	31 019	(1 528)	68 225
Разходи за материали	(137)	(30)	(103)	(6 937)	(2 014)	228	(8 993)
Разходи за външни услуги	(153)	(717)	(304)	(6 110)	(12 262)	1 054	(18 492)
Разходи за персонал	(325)	(806)	(149)	(9 583)	(12 350)	-	(23 213)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	-	68	-	-	68
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(124)	(539)	(36)	(4 636)	(1 494)	-	(6 829)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-	-	-	(2 214)	(122)	53	(2 283)
Промяна на материалните запаси	-	-	(78)	(24)	23	-	(79)
Други разходи	(678)	(126)	(30)	(1 441)	(443)	82	(2 636)
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	1 500	(1 742)	-	(242)
Печалба от продажба на инвестиция	-	2 006	-	-	-	(17)	1 989
Очаквана кредитна загуба	(153)	(430)	(6)	97	(214)	(420)	(1 126)
Оперативна резултат на сегмента	664	1 449	(51)	4 474	401	(548)	6 389

2021 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирания	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(99)	(8)	-	(107)
Финансови разходи	(86)	(1 595)	(17)	(4 181)	(2 215)	1 646	(6 448)
Финансови приходи	300	2 685	32	852	100	(1 954)	2 015
Други финансови позиции	-	(278)	-	(222)	1 648	(106)	1 042
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	878	2 261	(36)	824	(74)	(962)	2 891
Разходи за данъци върху дохода	30	(228)	(1)	(371)	120	(42)	(492)
Резултат на сегмента след данъци	908	2 033	(37)	453	46	(1 004)	2 399
Активи на сегмента	53 737	220 134	4 374	250 284	78 012	(139 849)	466 692
Пасиви на сегмента	6 246	56 374	1 753	190 544	67 038	(76 803)	245 152
2020 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирания	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 800	700	403	18 173	27 023	(1 204)	47 895
- други приходи	10	1 067	19	2 851	2 260	-	6 207
Приходи на сегмента	2 810	1 767	422	21 024	29 283	(1 204)	54 102
Разходи за материали	(99)	(115)	(70)	(4 704)	(1 947)	138	(6 797)
Разходи за външни услуги	(143)	(876)	(216)	(5 101)	(11 645)	1 012	(16 969)
Разходи за персонал	(304)	(790)	(151)	(6 283)	(12 491)	-	(20 019)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	-	564	-	-	564
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(82)	(544)	(67)	(4 639)	(1 945)	-	(7 277)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(24)	-	(35)	(1 524)	(103)	35	(1 651)
Промяна на материалните запаси	-	-	7	(80)	-	-	(73)
Други разходи	(576)	(645)	(263)	(1 047)	(766)	-	(3 297)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	22	36	(19)	39
Очаквана кредитна загуба	(70)	476	142	(761)	(2 186)	(2 021)	(4 420)
Оперативна резултат на сегмента	1 512	(727)	(231)	(2 529)	(1 764)	(2 059)	(5 798)
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(54)	(1)	-	(55)
Финансови разходи	(124)	(1 913)	(24)	(4 377)	(2 593)	1 760	(7 271)
Финансови приходи	678	3 818	44	150	82	(2 452)	2 320
Други финансови позиции	(1)	1 160	100	142	(1 066)	(102)	233
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	2 065	2 338	(111)	(6 668)	(5 342)	(2 853)	(10 571)
Разходи за данъци върху дохода	(17)	(237)	(4)	453	181	205	581
Резултат на сегмента след данъци	2 048	2 101	(115)	(6 215)	(5 161)	(2 648)	(9 990)

2020 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проек- тиране	Хотелиер- ство и развле- кателни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи на сегмента	83 063	223 468	5 050	220 207	79 644	(145 376)	466 056
Пасиви на сегмента	19 410	62 994	2 384	162 923	70 468	(71 253)	246 926

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

През 2021 г. и 2020 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент.

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	69 753	55 306
Елиминирани на междусегментни приходи	(1 528)	(1 204)
Приходи на Групата	68 225	54 102
Печалба		
Оперативна печалба на сегментите	6 937	(3 739)
Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите	(548)	(2 059)
Оперативна печалба на Групата	6 389	(5 798)
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	(107)	(55)
Финансови разходи	(8 094)	(9 031)
Финансови приходи	3 969	4 772
Други финансови позиции	1 148	335
Елиминирани на междусегментни приходи/(разходи)	(414)	(794)
Печалба на Групата преди данъци	2 891	(10 571)
	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	606 541	611 740
Елиминирани	(139 754)	(144 688)
Активи на Групата	466 787	467 052

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

8. Репутация

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	38 127	38 127
Балансова стойност към 31 декември	38 127	38 127

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Икономическа група „Варна Риълтис ЕАД“	19 861	18 802
Икономическа група „М САТ Кейбъл ЕАД“	14 223	14 223
Медийна група Черно море ЕООД	-	1 059
Аква ерия ООД	664	664
Проджекът къмпани 1 АД	3 379	3 379
Разпределение на репутацията към 31 декември	38 127	38 127

През 2021 г. е осъществено вътрешно групово вливане между Медийна Група Черно Море ЕООД и Варна Риълтис ЕАД, поради което отчетената репутация при придобиването на инвестицията в Медийна Група Черно море ЕООД е отнесена към репутацията на Варна Риълтис ЕАД.

Към 31 декември 2021 г. Групата анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата към което е разпределена репутацията, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

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

Сегмент „Медии и образование“

Възстановимата стойност на този ОГПП ориентиран към бизнес за развитие на уеб-сайтове, радиоразпространение и телевизия е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез пазарната капитализация на Дружеството. Оценката на справедливата стойност се категоризира като такава от Ниво 1, на базата на входящите данни от публично достъпна информация. Определена е премия, над пазарната капитализация, за отразяването на контролния пакет над тествания ОГПП, и разходи за продажбата, съгласно данни, публикувани от публични информационни източници.

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

Така определената възстановима стойност е по-висока от балансовата стойност на обекта и не е необходима обезценка.

Сегмент „Медии и образование“

Като ОГПП е определено дружество, част от икономическата група, което оперира в областта на рекламата. Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Възстановимата стойност на ОГПП е определена като по-висока от стойността му в употреба и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, в следствие на което не е призната загуба от обезценка през 2021 г. Моделът на дисконтираните парични потоци включва парични потоци за 5 години.

Основни допускания, използвани при калкулациите на стойността в употреба, са дисконтовият процент и темпът на растеж на терминалната стойност. Тези допускания са следните:

- Дисконтовия процент е базиран на средно-претеглената цена на капитала. За определяне цената на собствения капитал е използван моделът за оценяване на капиталовите активи "МОКА", за да се отрази както общия риск от инвестиране в капиталови инструменти, така и системен риск, за определения ОГПП. Всяко повишение на дисконтовия процент ще доведе до понижение на възстановимата стойност.
- Темп на растеж на крайната стойност – 1%. Всяко понижение на заложените темпове на растеж ще доведе до понижение във възстановимата стойност.

Сегмент: „Управление на недвижими имоти“

Като ОГПП е определено дружество, част от икономическата група, което оперира в областта на управлението на притежаван недвижими имоти. Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез индивидуални оценки на активите на обекта, чрез оценки на недвижимите имоти, част от сегмента. При оценките са използвани методът на пазарната стойност, методът на приходната стойност и остатъчни метод с балансирани относителни тегла 50%. Съществените ненаблюдаеми данни включват коригиращи коефициенти за сравнимите имоти, отбиви от цените, прогнозни продажни цени и разходи за застрояване. Всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до понижение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

Сегмент „Хотелиерство и развлекателни дейности“

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

Освен предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

9. Други нематериални активи

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

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	В процес на придобиване и други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 968	6 714	4 032	8 139	1 092	21 945
Новопридобити активи, закупени	8	46	-	632	37	723
Отписани активи	-	-	-	(2 038)	(6)	(2 044)
Трансфер на активи	3	-	-	3	(6)	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	1 979	6 760	4 032	6 736	1 117	20 624

Амортизация

Салдо към 1 януари 2021 г.	(1 876)	(27)	(27)	(203)	(322)	(2 455)
Амортизация за периода	(72)	(13)	(7)	(140)	(66)	(298)
Загуби от обезценка	-	(3)	-	-	-	(3)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	70	6	76
Салдо към 31 декември 2021 г.	(1 948)	(43)	(34)	(273)	(382)	(2 680)

Балансова стойност към 31 декември 2021 г.

31	6 717	3 998	6 477	721	17 944
-----------	--------------	--------------	--------------	------------	---------------

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	В процес на придобиване и други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2020 г.	1 922	14 091	4 018	167	1 012	21 210
Новопридобити активи, закупени	7	101	-	567	332	1 007
Отписани активи	-	-	(3)	(56)	(213)	(272)
Преоценка, нетно	-	-	-	-	-	-
Трансфер на активи	39	(7 478)	17	7 461	(39)	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 968	6 714	4 032	8 139	1 092	21 945

Амортизация

Салдо към 1 януари 2020 г.	(1 796)	(52)	(22)	(72)	(288)	(2 230)
Амортизация за периода	(80)	(7)	(7)	(128)	(65)	(287)
Загуби от обезценка	-	(20)	-	-	-	(20)
Амортизация на отписани активи	-	-	2	49	31	82
Трансфер на активи	-	52	-	(52)	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	(1 876)	(27)	(27)	(203)	(322)	(2 455)

Балансова стойност към 31 декември 2020 г.

92	6 687	4 005	7 936	770	19 490
-----------	--------------	--------------	--------------	------------	---------------

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита Разходи за придобиване на нематериални активи с балансова стойност 15 хил. лв. (2020 г.: 4 хил. лв.).

В края на 2021 г. дъщерното дружество Инвестор.БГ АД осъществява сделка по отстъпване на права върху собственост на уебсъдържание с местна компания. Решението е взето след направен тест за възстановимата стойност на авторските права върху съдържание, придобити преди повече от 10 години, както и поради необходимостта от оптимизация на архивните данни с наличното компютърно оборудване, предвид това, че натрупването на значителни по обем бази данни биха довели до по-значителни инвестиции в допълнително сървърно оборудване и осигуряването на помещения, за неговото позициониране. Балансовата стойност на продадените активи възлиза на 1 963 хил. лв.

Правата върху собственост и лицензите за радио и телевизионна дейност се тестват за обезценка веднъж годишно. В резултат от анализа се установи превишаване на възстановимата стойност над балансовата стойност на нематериалните активи в размер на 3 хил. лв. (към 31.12.2020 г.: 20 хил. лв.) и ръководството установи необходимост от обезценка на нематериални активи, които се използват най-малко в дейността на Групата.

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи „Авторски и други права върху собственост“ и „Лицензи за радио и телевизия“ вижте пояснение 39.

Концесионните права, част от „Други права върху собственост“ са предоставени на Групата по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище „Балчик“, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВППРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

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

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

Към 31 декември няма заложи като обезпечение нематериални активи.

10. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транс- портни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2021 г.	45 808	106 170	72 715	1 216	16 555	17 082	8 755	1 154	269 455
Новопридобити активи	-	-	172	48	62	7 341	216	1	7 840
Отписани активи	-	(1)	(191)	(33)	(108)	(487)	(92)	(5)	(917)
Трансфер на активи към материални запаси	-	-	-	-	-	(414)	-	-	(414)
Трансфер на активи към инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	(106)	-	-	(106)
Трансфер на активи	-	11	825	29	50	(886)	(29)	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	45 808	106 180	73 521	1 260	16 559	22 530	8 850	1 150	275 858
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(11 343)	(30 255)	(1 174)	(9 063)	-	(4 252)	(811)	(56 898)
Амортизация за периода	-	(1 439)	(2 352)	(42)	(1 157)	-	(1 479)	(59)	(6 528)
Отписана амортизация	-	-	150	33	76	-	98	2	359
Трансфер вътрешна рекласификация	-	1	2	(29)	(3)	-	29	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(12 781)	(32 455)	(1 212)	(10 147)	-	(5 604)	(868)	(63 067)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	45 808	93 399	41 066	48	6 412	22 530	3 246	282	212 791

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транс- портни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2020 г.	45 591	104 430	70 690	1 191	15 945	29 092	8 440	1 062	276 441
Новопридобити активи	-	7	198	-	120	8 608	328	1	9 262
Отписани активи	-	(1)	(131)	(24)	(8)	(376)	-	-	(540)
Други изменения	-	-	-	29	-	-	(13)	-	16
Трансфер на активи	217	1 734	1 958	20	498	(20 242)	-	91	(15 724)
Салдо към 31 декември 2020 г.	45 808	106 170	72 715	1 216	16 555	17 082	8 755	1 154	269 455
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(10 016)	(27 757)	(1 079)	(7 679)	-	(2 652)	(853)	(50 036)
Отписана амортизация	-	-	126	24	5	-	-	-	155
Амортизация за периода	-	(1 442)	(2 568)	(68)	(1 248)	-	(1 630)	(34)	(6 990)
Други изменения	-	-	-	(29)	-	-	-	-	(29)
Трансфер вътрешна рекласификация	-	115	(56)	(22)	(141)	-	30	76	2
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(11 343)	(30 255)	(1 174)	(9 063)	-	(4 252)	(811)	(56 898)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	45 808	94 827	42 460	42	7 492	17 082	4 503	343	212 557

Към 31 декември 2021 г. значима част от балансовата стойност на разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 22 530 хил. лв. е формирана от:

- извършени разходи във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма. Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми, строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на проекта „Алея първа“.
- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти и други;
- извършени разходи по изграждането на канални кабелни мрежи.

10.1. Активи с право на ползване

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

	Площи	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2021 г.	4 809	3 437	425	84	8 755
Отписани активи	(42)	-	(50)	-	(92)
Новопридобити активи	142	69	-	-	211
Промяна на лизингови договори	5	-	-	-	5
Трансфер към друга категория	-	-	(29)	-	(29)
Салдо към 31 декември 2021 г.	4 914	3 506	346	84	8 850
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2021 г.	(1 515)	(2 531)	(184)	(22)	(4 252)
Амортизация	(920)	(372)	(179)	(8)	(1 479)
Отписани активи	19	-	79	-	98
Промяна в лизингови договори	-	6	(6)	-	-
Трансфер към друга категория	-	-	29	-	29
Салдо към 31 декември 2021 г.	(2 416)	(2 897)	(261)	(30)	(5 604)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	2 498	609	85	54	3 246

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

10.2. Активи, класифицирани като държани за продажба

Съгласно сключени предварителни договори за покупко-продажба, Групата рекласифицира следните нетекущи активи като активи в категория държани за продажба, както следва:

- Земи и разходи за придобиване на нетекущи активи в размер на 15 420 хил. лв. (2020 г.: 15 420 хил. лв.) Определената продажна цена по договора, след приспадане на очакваните разходи по сделката, значително превишава балансовата стойност на актива към края на отчетния период, поради което не е отчетен разход за обезценка на имотите към датата на рекласификация. Очаква се продажбата да се реализира в следващите 12 месеца.
- Имот с балансова стойност 20 хил. лв. Договорът за покупко-продажба е финализиран през текущия отчетен период, като е отчетена печалба в размер на 1 500 хил. лв. Печалбата е отчетена на ред „Печалба от активи държани за продажба“ от пояснение 25 „(Загуба)/Печалба от продажба на нетекущи активи“.
- Имоти с балансова стойност 1 050 хил. лв. и свързани с тях пасив в размер на 6 хил. лв., собственост на дъщерното дружество Балчик Лоджистик Парк ЕООД, което е продадено през 2021 г. За повече информация вижте пояснение 5.2.

10.3. Залог на имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	13 627	75 037	14 022	102 686
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	14 394	83 309	24 732	122 435

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

11. Задължения по лизингови договори

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	2 171	3 385
Задължения по лизингови договори – текуща част	1 490	1 597
Задължения по лизингови договори	3 661	4 982

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

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Групата няма права да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг, които не съдържат опция за директна покупка, Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2021 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	
31 декември 2021 г.							
Лизингови плащания	1 588	1 297	850	104	17	-	3 856
Финансови разходи	(98)	(60)	(29)	(5)	(3)	-	(195)
Нетна настояща стойност	1 490	1 237	821	99	14	-	3 661
31 декември 2020 г.							
Лизингови плащания	1 735	1 485	1 271	760	47	11	5 309
Финансови разходи	(138)	(99)	(59)	(27)	(4)	-	(327)
Нетна настояща стойност	1 597	1 386	1 212	733	43	11	4 982

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2021 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност	(319)	(144)

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. са 141 хил. лв. (2020 г.: 187 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. е 905 хил. лв. (2020 г.: 1 462 хил. лв.).

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

12. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Камчия и други, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	34 123
Новопридобити активи:	
- придобити при покупка	686
- прехвърляния от ползван от собственика имот	295
Активи, включени в групата за освобождаване	(1 050)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	564
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	34 618
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	34 618
Новопридобити активи:	
- придобити при покупка	3 333
- прехвърляния от ползван от собственика имот	106
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	68
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	38 125

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 39.2.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложили като обезпечение по заеми е в размер на 20 383 хил. лв. (2020 г.: 16 367 хил. лв.).

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

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 3 476 хил. лв. (2020 г.: 1 677 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Приходи от договори с клиенти“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2021 г.	658	463	411	67	50	71	1 720
31 декември 2020 г.	895	624	491	138	67	121	2 336

13. Финансови активи по справедлива стойност

Финансови активи – борсово търгувани акции са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Борсово нетъргуемите акции са оценени чрез оценка на независим оценител, а дяловете в колективни инвестиционни схеми - на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 39.

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	17 673	17 089	1 041	659
Акции в публични дружества	2 325	2 173	783	794
Некотирани облигации	885	510	-	-
Акции в непублични дружества	15 980	14 218	13	83
Общо	36 863	33 990	1 837	1 536

Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби бяха признати в отчета за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции, нетно	2 439	786

14. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, се отнасят към следните категории финансови активи:

		Текущи		Нетекущи	
		31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	14.1	34 279	37 003	11 937	11 937
Лихви по заеми и цесии		3 056	4 774	1 571	1 332
Облигации	14.2	-	-	366	426
Депозити		-	-	66	60
Очаквани кредитни загуби		(3 023)	(3 943)	(2 142)	(1 379)
Общо кредити и вземания		34 312	37 834	11 798	12 376

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
Главница по заеми, цесии и други	9 839	18 472	-	-
Лихви по заеми и цесии	1 881	3 398	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(811)	(2 246)	-	-
	10 909	19 624	-	-
<i>Вземания от асоциирани дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	4 682	3 537	11 937	11 937
Лихви по заеми и цесии	347	268	1 571	1 332
Коректив за очаквани кредитни загуби	(596)	(317)	(2 129)	(1 365)
	4 433	3 488	11 379	11 904
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	1 153	-	-	-
Лихви по заеми и цесии	277	-	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(254)	-	-	-
	1 176	-	-	-
Общо кредити и вземания	16 518	23 112	11 379	11 904

14.1. Заеми, цесии и други

Към 31 декември 2021 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4.5% - 5.4%. Вземанията, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

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

14.2. Облигации

Към 31 декември 2021 г. Групата притежава дългови ценни книжа - корпоративни облигации, които се търгуват на Българска Фондова Борса АД. Една част от тях са с падеж през 2025 година и се олихвяват с годишна лихва в размер на 3.6 %, а останалите са с падеж през 2026 година и годишна лихва в размер на 5.75 %. Справедливата стойност на притежаваните дългови инструменти към края на отчетния период е 366 хил. лв. (2020 г.: 426 хил. лв.) и анализа на очакваните кредитни загуби не показва индикации за наличието на условия за обезценка. Всички плащания по облигационните емисии са застраховани от емитента.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 37.2.

15. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021	31 декември 2020	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи и инвестиции	28 033	30 819	-	-
Аванси за покупка на финансови активи	7 572	8 422	-	-
Вземания от нефинансова дейност	5 382	5 349	-	-
Очаквана кредитна загуба	(4 474)	(3 467)	-	-
Търговски вземания	36 513	41 123	-	-
Съдебни и присъдени вземания	401	267	-	-
Данъчни вземания	986	220	-	-
Предплатени разходи по договори	1 152	1 119	393	385
Предоставени аванси	582	1 324	-	17
Други вземания	1 007	1 296	-	3
Очаквана кредитна загуба	(2 703)	(2 568)	-	-
Търговски и други вземания	37 938	42 781	393	405
в т.ч.: Финансови вземания	35 104	40 005	-	-
Нефинансови вземания	2 834	2 776	393	405

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 2021 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 7 177 хил. лв. (2020 г.: 6 035 хил. лв.).

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

Търговски и други вземания от свързани лица	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>		
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи	246	4 826
Очаквана кредитна загуба	-	(243)
	246	4 583
<i>Вземания от асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други вземания	-	24
	-	24
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Търговски вземания	246	248
Очаквана кредитна загуба	-	(7)
	246	241
<i>Ключов управленски персонал</i>		
Предплатени разходи и други	20	-
	20	-
Общо търговски и други вземания от свързани лица	512	4 848

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2021 г. хил. лв.	Признати в друг всеобхватен доход хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 г. хил. лв.
Материални активи, нетно	373	-	108	481
Инвестиции	1 003	-	113	1 116
Инвестиционни имоти	816	-	40	856
Търговски и лихвоносни вземания	(1 215)	-	(110)	(1 325)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	2	(5)
Лихви по слаба капитализация	(690)	-	20	(670)
Задължения към персонала	(94)	2	(12)	(104)
Задължения по лизинг	(94)	-	(1)	(95)
Други задължения	(4)	-	-	(4)
Неизползвани данъчни загуби	(408)	-	(107)	(515)
	(320)	2	53	(265)
Отсрочени данъчни активи	(2 512)			(2 718)
Отсрочени данъчни пасиви	2 192			2 453

В Групата е начислен отсрочен данъчен актив във връзка с неизползвани данъчни загуби до размера на очакваните бъдещи печалби, срещу които същият следва да се приспадне. Към 31 декември 2021 г. не е начислен отсрочен данъчен актив за реализирани данъчни загуби в размер на 1 295 хил. лв.

В зависимост от годината им на реализиране, всички данъчни загуби реализирани в Групата следва да бъдат усвоени в периода 2022 г. - 2026 г.

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

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

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

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

17. Материални запаси

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Материали и консумативи	905	941
Стоки	242	205
Продукция	141	142
Незавършено строителство	1 483	173
Обезценка	(39)	(39)
Материални запаси	2 732	1 422

През 2021 г. се увеличава сумата на незавършено строителство с 1 310 хил. лв.

През предходни периоди е отчетен разход за обезценка на материални запаси в размер на 39 хил. лв. Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в минали периоди, не е настъпило през 2021 г. или 2020 г.

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	10 809	7 952
- евро	1 240	190
- щатски долари	55	53
Краткосрочни депозити	4	17
Парични еквивалентни	-	10
Пари и парични еквиваленти	12 108	8 222

Към 31 декември 2021 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 9 хил. лв. (2020 г.: 13 хил. лв.).

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

19. Собствен капитал

19.1. Акционерен капитал

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

31 декември 2021 31 декември 2020

Брой издадени и напълно платени акции:

В началото на годината

6 485 897

6 485 897

Общ брой акции, оторизирани към 31 декември

6 485 897

6 485 897

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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16.97	1 100 915	16.97
Андезит ООД	968 186	14.93	968 186	14.93
Абас ЕООД	849 219	13.09	849 219	13.09
УПФ Съгласие	442 920	6.83	409 642	6.32
Други акционери юридически лица	2 797 301	43.13	2 826 807	43.59
Акционери физически лица	327 356	5.05	331 128	5.10
	6 485 897	100.00	6 485 897	100.00

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

19.2. Резерви

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Премиен резерв	156 816	156 816
Законови резерви	1 808	1 706
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	1 221	1 221
Други резерви	2 946	943
	162 791	160 686

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(19 230)	(16 563)
Разходи за социални осигуровки	(3 301)	(2 876)
Разходи за компенсируеми отпуски, нето	(192)	(159)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(88)	(86)
	(22 811)	(19 684)
Социални и други разходи, свързани с персонала	(402)	(335)
Разходи за персонала	(23 213)	(20 019)

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	240	180
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	240	180
Текущи:		
Задължения за заплати	1 308	1 056
Задължения за осигуровки	656	678
Задължения за неизползвани отпуски	601	512
Задължения по граждански договори	68	68
Обезщетения по Кодекса на труда	7	7
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	2 640	2 321

Посочените по-горе суми, включват начислени възнаграждения и други задължения към ключов управленски персонал в размер на 40 хил. лв. (2020 г.: 58 хил. лв.)

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2022 г.

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

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала са както следва:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	187	243
Разходи за текущ трудов стаж	89	84
Разходи за лихви	1	3
Актьюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(13)	(105)
Изплатени и отписани начисления	(17)	(38)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	247	187

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

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2021	2020
Дисконтов процент	1-5.75 %	1.5 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	2 % - 4 %	2 % - 4 %

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

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

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Актюерски печалби/(загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(13)	(105)

21. Заеми

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

		Текущи		Нетекущи	
		31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
		2021	2020	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:					
Заеми и други привлечени средства					
към финансови институции	21.1	33 247	33 245	111 852	107 588
Неконвертируеми облигации	21.2	8 471	12 576	25 643	27 485
Сkonto		(57)	(62)	(115)	(138)
		41 661	45 759	137 380	134 935
Заеми и други привлечени средства					
към търговски дружества	21.3	20 590	14 622	206	198
Лихви по привлечени средства		1 169	994	74	83
Общо балансова стойност		63 420	61 375	137 660	135 216

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

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

21.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2021 г. Групата е заемополучател по следните банкови заеми:

Инвестиционни заеми в лева

Брой на договорите: 8

Размер на отпуснатата сума: 120 592 хил. лв.

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

Падеж: от 2022 до 2030 г.

Инвестиционни заеми в евро

Брой на договорите: 3

Размер на отпуснатата сума: 13 770 хил. евро

Лихвени условия: ЕКИСФДИ плюс надбавка 2 пункта, 1 мес. EURIBOR плюс надбавка 2.8 пункта; 3 мес. EURIBOR плюс надбавка 3.75 пункта; 3,50%

Падеж: до 2031 г.

Заеми за оборотни средства в лева

Брой на договорите: 4

Размер на отпуснатата сума: 4 515 хил. лв.

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

Падеж: до 2022 г.

21.2. Неконвертируеми облигации

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

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

На 12 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране – 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия – 12 000 000 евро;
- Брой облигации – 12 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години;
- Валута – евро;
- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5.4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

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

- Емитент, издател на емисията – Астера I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100007116;
- Дата на емитиране – 14 март 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 5 000 хил. евро;
- Брой облигации – 5 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 14.9.2012 г., 14.9.2013 г., 14.9.2014 г., 14.9.2015 г., 14.9.2016 г., 14.9.2017 г., 14.9.2018 г., 14.9.2019 г., 14.9.2021г., 14.9.2022 г., 14.9.2023 г., 14.9.2024 г., 14.9.2025 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

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

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

21.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2021г. Групата отчита задължения по търговски заеми и цесии в размер на 20 796 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4% - 6%. Същите се очаква да бъдат уредени до 2022.

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

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

22. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Получени аванси	-	628
Нефинансови пасиви	-	628
Нетекущи търговски и други задължения	-	628
Текущи:		
Търговски задължения	6 636	8 426
Задължения за покупка по парични средства на клиенти	1 979	858
Задължения по договори за покупка на финансови активи	253	253
Задължения по неустойки	759	500
Задължения за гаранции и депозити	319	344
Финансови пасиви	9 946	10 381
Задължения по получени аванси	22 824	26 438
Данъчни задължения	804	1 764
Предплатени приходи	797	971
Финансирания	252	154
Други задължения	137	148
Нефинансови пасиви	24 814	29 475
Текущи търговски и други задължения	34 760	39 856

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

Търговски и други задължения към свързани лица	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<i>Задължения към асоциирани предприятия</i>		
Търговски и други задължения	-	52
	-	52
<i>Задължения към ключов управленски персонал</i>		
Търговски и други задължения	11	19
	11	19
<i>Задължения към други свързани лица</i>		
Търговски и други задължения	-	50
	-	50
Общо търговски и други вземания от свързани лица	11	121

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.

23. Приходи

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи в обхвата на МСФО 15	59 191	45 438
Приходи в обхвата на МСФО 16 (Пояснение 12)	3 476	2 457
Общо приходи	62 667	47 895

2021

	Приходи от договори с клиенти хил. лв.	Време на признаване на прихода	
		В определен момент	С течение на времето
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Медийни и рекламни услуги	25 903	-	25 903
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	18 685	-	18 685
Възстановителни и спортни услуги	4 485	-	4 485
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	2 657	-	2 657
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	4 049	4 049	-
Други приходи	3 412	-	3 412
Общо приходи по договори с клиенти	59 191	4 049	55 142

2020

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

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Хотелиерски услуги	18 685	9 524
Приходи от реклама	15 306	14 297
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 597	10 201
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	4 485	2 345
Приходи от продажба на материални запаси	4 049	3 863
Приходи от наеми	3 476	2 457
Приходи от студентски такси	1 959	1 853
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 235	1 258
Посреднически услуги	972	832
Приходи от проектиране и проучване	309	166
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	265	240
Приходи от строителни дейности	3	13
Други	1 326	846
Общо приходи от продажби	62 667	47 895

24. Други доходи

Другите приходи на Групата включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от финансираня	4 367	3 188
Приходи от глоби и неустойки	565	1 553
Отписани задължения	212	335
Други приходи	414	1 131
	5 558	6 207

Приходите от финансираня в размер на 4 367 хил. лв. (3 188 хил. лв.) са свързани със суми във връзка с:

- правителствено финансиране на основание на ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., удължена с ПМС № 416/2020 г. за периода от м. януари до м. март 2021 г., ПМС № 93/2021 г. за периода м. април и м. май 2021 г. и ПМС № 322/2021 г. за периода от м. октомври до м. декември 2021

г , както и РМС 429/26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

Групата е отговорила на условията и изискванията за изплащане на компенсация по гореописаната мярка за запазване на заетостта до месец Декември, като сумите по програмата са изплатени частично към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

- Приходи от държавни помощи свързани с компенсация за ел. енергия във връзка с правителствено финансиране на основание РМС № 739/26.10.2021 г., РМС № 771/06.11.2021 г. и РМС № 15/20.01.2022 г. за периода от м. октомври до м. декември 2021 г.

25. (Загуба)/Печалба от продажба на нетекущи активи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения		
Приходи от продажба	-	238
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(199)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	-	39
Нематериални активи		
Приходи от продажба	221	-
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(1 963)	-
Загуба от продажба на нематериални активи	(1 742)	-
Активи, държани за продажба		
Приходи от продажба	1 520	-
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(20)	-
Печалба от активи държани за продажба	1 500	-
Общо (Загуба)/Печалба от продажба на нетекущи активи	(242)	39

26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(3 333)	(1 860)
Хранителни продукти и напитки	(2 496)	(1 097)
Хотелски консумативи	(681)	(482)
Рекламни материали	(627)	(778)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(586)	(1 039)
Разходи за вода	(400)	(469)
Разходи за основни материали	(236)	(438)
Материали за ремонт и поддръжка	(225)	(158)
Разходи за гориво	(220)	(244)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(97)	(76)
Други	(92)	(156)
	(8 993)	(6 797)

27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(5 380)	(5 294)
Разходи за реклама	(3 500)	(3 179)
Разпространение на тв сигнал	(1 003)	(757)
Абонаментни услуги	(787)	(881)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(707)	(852)
Разходи за комисиони	(644)	(451)
Разходи за организиране на събития	(411)	(570)
Правни услуги	(400)	(392)
Административни и счетоводни услуги	(259)	(602)
Такса интернет достъп и кабелна	(291)	(274)
Услуги по проектиране	(269)	(182)
Разходи за наем	(319)	(144)
Изработка на репортажи	(269)	(247)
Нормативни и регулаторни разходи и такси	(265)	(190)
Разходи по застраховки	(261)	(252)
Концесионни такси	(173)	(216)
Разходи по отпечатване	(145)	(87)
Разходи за комисионни	(121)	(41)
Строително-монтажни работи	(75)	(30)
Други	(3 213)	(2 328)
	(18 492)	(16 969)

Независим одитор на Холдинг Варна АД е Грант Торнтон ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим одит на индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на предприятието – майка е 59 хил. лв., без ДДС. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита, които не са забранени по реда на приложимото законодателство.

Общо отчетеният разход за одит услуги, предоставяни от Грант Торнтон ООД на икономическата Група за 2021 г. възлиза на 152 хил. лв., без ДДС. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(1 067)	(912)
Отписани нетекущи активи	(378)	(251)
Разходи за неустойки	(507)	(694)
Представителни разходи	(76)	(52)
Дарения	(47)	(246)
Разходи за командировки	(41)	(42)
Разходи за брак	(9)	(381)
Други	(511)	(719)
	(2 636)	(3 297)

29. Финансови приходи и разходи

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за лихви по договори за лизинг	(141)	(187)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(6 124)	(7 172)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(6 265)	(7 359)
Капитализирани разходи за лихви	54	180
	(6 211)	(7 179)
Други финансови разходи	(237)	(92)
Финансови разходи	(6 448)	(7 271)

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти	-	-
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 582	2 282
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 582	2 282
Доходи от съучастия, дивиденди	22	8
Други финансови приходи	411	30
Финансови приходи	2 015	2 320

30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Резултат от продажба на финансови инструменти, нетно	(990)	(289)
Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 625	1 011
Загуба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(186)	(225)
Банкови такси и комисионни	(356)	(299)
Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	(51)	35
Други финансови позиции, нетно	1 042	233

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2020 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	2 891	(10 571)
Елиминации	1 963	4 033
Печалба/(Загуба) преди елиминации	4 854	(6 538)
<i>в т.ч.: Реализирана загуба в групата</i>	<i>(2 030)</i>	<i>(12 973)</i>
<i>Печалба, подлежаща на облагане в групата</i>	<i>6 884</i>	<i>6 435</i>
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(688)	(644)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(716)	(215)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	965	630
Текущ разход за данъци върху дохода	(439)	(229)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(53)	(810)
Разходи за данъци върху дохода	(492)	(581)

Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход

2 -

32. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието-майка.

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

	2021	2020
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	1 790 000	(5 761 000)
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 277 000
Загуба на акция (в лв. за акция)	0.28	(0.89)

През 2021 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

33. Сделки със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

33.1. Сделки с акционери

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Върнати предоставени заеми и цесии	-	1 267
Приход от лихви	303	955

33.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	123	100
Предоставени заеми и цесии	(1 218)	(658)
Върнати предоставени заеми и цесии	-	-
Приход от лихви	319	899
Разходи за покупка на стоки и услуги	(4)	(19)

33.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	1 235	1 258
Приходи от продажба на услуги	38	3
Получени услуги	(49)	(64)

33.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 318)	(1 268)
Социални осигуровки	(67)	(82)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 409)	(1 374)

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2020 г.: 24 хил. лв.).

34. Поети задължения

Групата придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма за експлоатация на морски плажове и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена и гр. Варна.

За всяка година от срока на концесията Групата дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на методика, на Министерски съвет. За всяка година за срока на концесията Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

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

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

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване

на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яхти и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яхти и плавателни съдове, постоянно domicилирани в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност

35. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2021 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

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

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

Към 31 декември 2021 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Атлас I ЕАД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2021 г. са предявени различни гаранционни и правни иски към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

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

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

36. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Облигации	14	366	426
Предоставени заеми, депозити и цесии	14	45 744	49 784
Търговски и други финансови вземания	15	35 104	40 005
		81 214	90 215

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

Ценни книжа	13	38 700	35 526
		38 700	35 526
Пари и парични еквиваленти	18	12 108	8 222
		132 022	133 963

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2021	31 декември 2020
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови пасиви	21	201 080	196 591
Задължения по финансов лизинг	11	3 661	4 982
Търговски и други задължения	22	9 946	10 381
		214 687	211 954

Вижте пояснение 4.19 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 39. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти³⁶. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

37.1. Анализ на пазарния риск

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

37.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период е отчетена нетна загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 51 хил. лв. (2020 г.: нетна печалба 35 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за незначителен ефекта от промяна на валутни курсове.

37.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Останалата част от банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка. През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, както и съществени флуктуации в индекса на Euribor или референтен банков индекс на обслужващите банки, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност

на размера на разходите по заеми на Групата. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

37.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2021 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, а именно:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	18 714	17 748
Акции в публични дружества	3 108	2 967
Борсово търгувани облигации	885	510
Акции в непублични дружества	15 993	14 301
Общо	38 700	35 526

В случай, че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода, след облагане с данък би било +/- 168 хил. лв.

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

37.2. Анализ на кредитния риск

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	38 700	35 526
Инструменти отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.:		
Облигации	366	426
Предоставени заеми, депозити и цесии	45 744	49 784
Търговски и други финансови вземания	35 104	40 005
Пари и парични еквиваленти	12 108	8 222
Балансова стойност	132 022	133 963

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

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима 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:

2021	Фаза 1	Фаза 2	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	4 320	44 526	2 093	50 939
Очаквани кредитни загуби	(105)	(4 768)	(292)	(5 165)
Към 31 декември 2021 г.:	4 215	39 758	1 801	45 774

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

Към 31 декември 2021 г. са начислени очаквани кредитни загуби в размер на 5 165 хил. лв. (2020 г.: 5 322 хил. лв.). През 2021 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в посока намаление с 157 хил. лв.

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 или чрез матричен времеви анализ на вземания.

Към 31 декември 2021 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 7 177 хил. лв. (2020 г.: 6 035 хил. лв.). През 2021 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в размер на 1 142 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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 01 януари	11 357	10 949
Изменение в очаквана кредитна загуба през периода	1 126	4 420
Отписана очаквана кредитна загуба през периода	(141)	(4 012)
Салдо към 31 декември	12 342	11 357

37.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи До 12 месеца хил. лв.	Нетекущи Над 1 година хил. лв.
Заеми	63 477	137 775
Задължения по финансов лизинг	1 588	2 268
Търговски и други задължения	9 946	-
Общо	75 011	140 043

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

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

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.

38. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2021	195 514	4 982	1 077	201 573
Парични потоци:				
Плащания	(115 189)	(1 332)	(5 688)	(122 209)
Постъпления	120 696	-	-	120 696
Непарични промени:				
Изменение в сконто	(28)	(130)	-	(158)
Начисления	-	211	6 124	6 335
Безналични сделки и други	(1 156)	(70)	(270)	(1 496)
31 декември 2021	199 837	3 661	1 243	204 741
	Заеми хил. лв.	Задължения по финансов лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020	196 421	5 865	942	203 228
Парични потоци:				
Плащания	(53 374)	(1 462)	(7 010)	(61 846)
Постъпления	48 477	-	-	48 477
Непарични промени:				
Изменения в сконто	(7)	(142)	-	(149)
Начисления	-	328	7 359	7 687
Безналични сделки и други	3 997	393	(214)	4 176
31 декември 2020	195 514	4 982	1 077	201 573

39. Оценяване по справедлива стойност

39.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

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

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

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	3 108	2 967
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми	18 714	17 748
Ниво 3 – акции и облигации в непублични дружества	16 878	14 811
	38 700	35 526

Определяне на справедливата стойност

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

Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

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

Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

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

Ниво 3 - Акции и облигации в непублични дружества

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

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

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

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	35 526	33 994
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	2 439	786
Покупки	1 914	1 541
Продажби	(1 179)	(800)
Приходи от лихви	-	30
Уреждане	-	(25)
Салдо към 31 декември	38 700	35 526

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

39.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 3 хил. лв.
Нематериални активи:	
- авторски и лицензионни права	10 715
Инвестиционни имоти	38 125
 31 декември 2020 г.	 Ниво 3 хил. лв.
Нематериални активи:	
- авторски и лицензионни права	18 604
Инвестиционни имоти:	34 618

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

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

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

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

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

40. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2021 г. финансовото състояние и постигнатите резултати за годината напълно удовлетворяват наложените изисквания, а именно:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – 1.90
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – 2.56
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – 1.21

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал	221 540	219 130
+ Субординиран дълг	20 796	14 820
Коригиран капитал	242 336	233 950
+ Дълг	245 152	246 926
- Пари и парични еквиваленти	(12 108)	(8 222)
Нетен дълг	233 044	238 704
Съотношение на капитала към общото финансиране	1:0.96	1:1.02

41. Събития след края на отчетния период

На 14 януари 2022 г. е прието решение Групата да кандидатства за отпускане на кредит в размер на 3 600 000 евро, лихвен процент 2,2, процента и срок на кредита 93 месеца. Целта на кредита е рефинансиране на извършени инвестиционни разходи за хотел Астера, находящ се в комплекс „Златни пясъци“. На 28 февруари 2022 г. кредитът е усвоен в пълен размер.

Две от дъщерните дружества извършват обратно изкупуване на свои облигации, а именно:

Дъщерно дружество Астера I ЕАД е изкупила до 5000 бр. облигации (до 100% от издадените облигации) от облигационна емисия с ISIN BG2100007116 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност плюс натрупаната лихва към момента на сключване на сделката на БФБ. Регистрацията на емисията е прекратена от 08 март 2022 г.

Дъщерно дружество Азалия I ЕАД е изкупила до 6000 бр. облигации (до 100% от издадените облигации) от облигационна емисия с ISIN BG2100023113 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност плюс натрупаната лихва към момента на сключване на сделката на БФБ. Регистрацията на емисията е прекратена на 10 януари 2022 г.

На 03 февруари 2022 г. Холдинг Варна АД купува 100% от капитала на Варнакопи ЕООД /ново име Проджект естейтс ЕООД/ от свое дъщерно дружество. Промяната в собствеността е вътрешногруппова при 100% собственост на капитала.

На 24 февруари 2022 г. Руската федерация нападна Украйна и започна военна офанзива на чужда територия. Военните действия създават несигурност в бизнес средата. Световната общност прие санкциониращи мерки спрямо Русия и високопоставени политически лица и такива от бизнес средите.

Пряко или косвено всички отрасли на икономиката ще бъдат засегнати в по-малка или по-голяма степен.

През годините назад несъществена част от приходите в сегмент „туризъм и развлекателна дейност“ е била генерирана от туристи от засегнатите от конфликта държави, като изготвените прогнози от ръководството за летен сезон 2022 г. не включват приходи от посочения сегмент. Към датата на одобрение на настоящия консолидиран финансов отчет минимална част от направените резервации от чуждестранни туристи са отменени. Развитието на конфликта и въздействието му върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои от направените от ръководството допускания и преценки по отношение на очаквано бъдещо развитие, парични потоци и резултати от дейността.

Същевременно инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини се очаква допълнително да го усилят. Покачване на покупните цени на стоките и услугите ще доведе до намаляване на доходите на населението, свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната. Въпреки усилията на ръководството за идентифициране на потенциалните преки и непреки ефекти от военните действия, инфлационният натиск и продължаващата здравна криза, предизвикана от COVID-19 върху дейността на Групата и съответното им адресиране, динамичното развитие на макроикономическата и политическа обстановка затрудняват тяхната надеждна оценка. Посочените обстоятелства биха могли да предизвикат промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки, както и да окажат въздействие върху направените прогнози за бъдещото развитие, парични потоци и резултати от дейността на Групата.

Анализът за очаквани кредитни загуби следва да бъде задълбочен и сериозен на фона на потенциалните последици за всички субекти в икономиката. Към края на отчетния период, Групата отчита вземане от дружество, което оперира на територията на страна от конфликта. Ръководството ще предприеме действия за текущ мониторинг и индивидуална оценка на кредитния риск произтичащ от посочената експозиция.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 28 април 2022 г.

**Декларация по
чл.100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа
и чл. 33, ал. 1, т.4 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане
и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за
разкриването на информация от публичните дружества и другите
емитенти на ценни книжа**

Долуподписаните:

Милчо Петков Близнаков – изп. директор

Ивелина Кънчева Шабан – изп. директор

Ирина Радославова Маркова-Гюрова – гл. счетоводител

Декларираме, че:

1. Доколкото ни е известно консолидираният годишен финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата за 2021 г.
2. Годишният доклад за дейността на консолидирано ниво съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена.

Декларатори:

MILCHO
PETKOV
BLIZNAKOV



Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2022.04.30 17:28:17
+03'00'

/Милчо Близнаков/

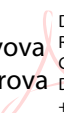
IVELINA
KANCHEVA
SHABAN



Digitally signed by IVELINA
KANCHEVA SHABAN
Date: 2022.04.30 17:27:21
+03'00'

/Ивелина Шабан/

Irina Radoslavova
Markova-Gyurova



Digitally signed by Irina
Radoslavova Markova-
Gyurova
Date: 2022.04.30 17:36:46
+03'00'

/Ирина Маркова-Гюрова/