

## Пояснения към междинния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

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

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

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

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от шест месеца до 30 юни 2022 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Структура и членове на групата, включени дружества в консолидацията:

#### **Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:**

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I АД /асоциирано предприятие/
- Българският 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
- Астера Първа Банско АД
- 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 Нью Айдиъс ЕООД
  - Бранд Продакшънс ООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД
  - Инвестор Пулс ООД
  - Инвестор ТВ ЕООД
  - Боец.БГ ООД
  - Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**

- ГИС Варна АД

**Камчия АД**

**Проджект естейтс ЕООД**

**УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД**

**ИП Реал Финанс АД**

**Баланс Елит ЕООД**

**МИ-2 ЕООД**

### 3. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Съоръже- ния '000 лв.	Транс- портни средства '000 лв.	Оборудва не и други '000 лв.	Актив с право на ползване '000 лв.	Разходи за придобиване на нетекущи активи '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	17 139	21 637	62	135	31	6 955	45 959
Новопридобити активи	-	-	-	-	-	47	47
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 30 юни 2022 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>21 637</b>	<b>62</b>	<b>135</b>	<b>31</b>	<b>7 002</b>	<b>46 006</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(5 943)	(34)	(87)	(31)	-	(6 095)
Амортизация за периода	-	(248)	(4)	(6)	-	-	(258)
<b>Салдо към 30 юни 2022 г.</b>	<b>-</b>	<b>(6 191)</b>	<b>(38)</b>	<b>(93)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>(6 353)</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2022 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>15 446</b>	<b>24</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>7 002</b>	<b>39 653</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	17 139	21 637	33	134	31	6 810	45 784
Новопридобити активи	-	-	29	1	-	145	175
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>21 637</b>	<b>62</b>	<b>135</b>	<b>31</b>	<b>6 955</b>	<b>45 959</b>
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(5 443)	(33)	(62)	(22)	-	(5 560)
Амортизация	-	(500)	(1)	(25)	(9)	-	(535)
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>-</b>	<b>(5 943)</b>	<b>(34)</b>	<b>(87)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>(6 095)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>15 694</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>6 955</b>	<b>39 864</b>

Към 30 юни 2022 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 7 002 хил. лв. представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;

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

#### 4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

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

На тази база е определена загубата от обезценка към 30 юни 2022 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 30 юни 2022 г.	Приложена обезценка към 31 декември 2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно	(373)	(69)
Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно	(1 314)	(1 058)
<b>Загуба от обезценка</b>	<b>(1 687)</b>	<b>(1 127)</b>

За първо полугодие на 2022 г. както следва:

	Финансови активи '000 лв.	Търговски вземания '000 лв.
Разход за обезценка	(1 802)	(927)
Приход от обратно проявление на обезценка	488	554
<b>Ефект в Отчет за печалбата и загубата</b>	<b>(1 314)</b>	<b>(373)</b>

- Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с обезценка  
Всички подобни инвестиции се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към дата на преминаване към МСФО 9 Дружеството не е направило неотменим избор да определи инвестиции, които има намерение да задържи след 1 януари 2018 г., като финансов инструмент по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.
- Признаване на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството  
Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

#### 4.1. Лихвоносни и други финансови активи

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

	Текущи лихвоносни финансови активи		Нетекущи лихвоносни финансови активи	
	30 юни 2022	31 декември 2021	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Кредити и вземания:</b>				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица	9 668	9 814	-	-
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица	12 193	16 486	80 796	68 751
- Обезценка	(839)	(1 504)	(6 749)	(4 770)
	<b>21 022</b>	<b>24 796</b>	<b>74 047</b>	<b>63 981</b>

#### 4.2. Финансови активи по справедлива стойност

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

	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>		
- Ценни книжа, в т. число:		
- Борсово търгуеми акции	83	80
- Дялове на колективни инвестиционни схеми, търгуеми на регулиран пазар	-	672
- Дялове в договорни фондове	11 722	17 192
- Други акции по справедлива стойност	385	385
	<b>12 190</b>	<b>18 329</b>

#### 5. Търговски и други финансови вземания

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

	Текущи търговски вземания		Нетекущи търговски вземания	
	30 юни 2022	31 декември 2021	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
- Търговски вземания от несвързани лица	16 774	19 863	-	-
- Търговски вземания от свързани лица	9 038	8 476	-	-
- Обезценка	(5 452)	(5 080)	-	-
	<b>20 360</b>	<b>23 259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2022	31 декември 2020	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b>				
Облигационни заеми	5 867	5 867	-	-
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	18 985	20 782	17 197	17 943
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	8 779	8 660	-	-
Оперативен лизинг	-	-	-	-
Лихви по привлечени средства	687	450	-	-
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>34 318</b>	<b>35 759</b>	<b>17 197</b>	<b>17 943</b>

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

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

## 7. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопретеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2022 г. е 10 % (годишна ставка за предходната година е била 10 %).

## 8. Печалба/загуба на акция

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

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

	За 6 месеца до 30 юни 2022	За 6 месеца до 30 юни 2021
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	275 000	1 935 000
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,04</b>	<b>0,30</b>

Към 30 юни 2022 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

#### 9. Сделки със свързани лица

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

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

#### 10. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2022 '000 лв.	30 юни 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Разходи за заплати	(51)	(51)
Разходи за правно обслужване	(12)	(14)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(63)</b>	<b>(65)</b>

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

#### 11. Събития след края на отчетния период

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

#### 12. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 13 юли 2022 г.