

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

31 декември 2023 г.

Съдържание

1. Доклад на независимия одитор
2. Индивидуален отчет за финансовото състояние
3. Индивидуален отчет за печалбата или загубата
4. Индивидуален отчет за всеобхватния доход
5. Индивидуален отчет за промените в собствения капитал
6. Индивидуален отчет за паричните потоци
7. Пояснения към индивидуалния финансов отчет
8. Годишен индивидуален доклад за дейността
9. Декларация за корпоративно управление
10. Доклада за прилагане на политиката за възнаграждения на членовете на управителния съвет на Холдинг Варна АД за 2023 г.
11. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.3
12. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Към 31 декември 2023 г.

Активи	Пояснение	31 декември 2023 г. хил. лв.	31 декември 2022 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Нематериални активи		2	2
Имоти, машини и съоръжения	5	38 908	39 417
Инвестиционни имоти	6	4 148	4 137
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	96 089	78 805
Лихвоносни и други финансови активи	10	29 317	68 237
Финансови активи по справедлива стойност	9	401	-
Отсрочени данъчни активи	8	1 051	1 081
Нетекущи активи		169 916	191 679
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	9	10 546	9 899
Лихвоносни и други финансови активи	10	53 647	30 502
Търговски и други вземания	11	17 130	18 235
Пари и парични еквиваленти	12	1 266	1 239
Текущи активи		82 589	59 875
Общо активи		252 505	251 554
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	6 486	6 486
Резерви	13.2	157 952	157 944
Неразпределена печалба		38 974	36 502
Общо собствен капитал		203 412	200 932
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми и други финансови пасиви	15	17 841	20 352
Нетекущи пасиви		17 841	20 352
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	14	47	36
Получени заеми и други финансови пасиви	15	28 513	27 179
Търговски и други задължения	16	2 661	3 034
Задължения за данъци върху дохода		31	21
Текущи пасиви		31 252	30 270
Общо пасиви		49 093	50 622
Общо собствен капитал и пасиви		252 505	251 554

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него
Годишният финансов отчет е утвърден с решение на съвета на Директорите от 25 март 2024 г. и
подписан на 1 април 2024 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Дата: 25 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 1 април 2024 г.:
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество
Рег. № 032

Индивидуален отчет за печалбата или загубата

за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от лихви	10	2 232	2 074
Разходи за лихви	15.4	(1 633)	(1 258)
Нетен лихвен доход от финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно		599	816
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	9	427	449
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	9	(9)	(192)
		418	257
Печалба от сделки с финансови активи		1 463	139
Загуби от сделки с финансови активи		(211)	(73)
		1 252	66
Приходи от дивиденди	7	333	1 785
Банкови такси и комисионни		(64)	(56)
Печалба от финансова дейност		2 538	2 868
Приходи от нефинансова дейност	17	1 324	1 203
Разходи за нефинансовата дейност	18	(982)	(914)
Очаквана кредитна загуба, нетно	26.2	292	(1 794)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	6	11	-
Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	7	(47)	-
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	5	(514)	(516)
Печалба преди данъци		2 622	847
(Разходи) / Приходи за данъци върху дохода	19	(150)	262
Печалба за годината		2 472	1 109
		лв.	лв.
Основен доход на акция	20.1	0,38	0,17

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него.

Годишният финансов отчет е утвърден с решение на съвета на Директорите от 25 март 2024 г. и подписан на 1 април 2024 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата: 25 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 1 април 2024 г.:
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество
Рег. № 032

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

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба за годината		2 472	1 109
Друг всеобхватен доход:			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценка на нефинансови активи	6	-	514
Преоценка на финансови активи		9	-
		9	514
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	8	(1)	(51)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		8	463
Общо всеобхватен доход за годината		2 480	1 572

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него
Годишният финансов отчет е утвърден с решение на съвета на Директорите от 25 март 2024 г. и подписан на 1 април 2024 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата: 25 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 1 април 2024 г.:
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество
Рег. № 032

Индивидуален 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
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 486	157 944	36 502	200 932
Печалба за годината	-	-	2 472	2 472
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	8	-	8
Общо всеобхватен доход за годината	-	8	2 472	2 480
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 486	157 952	38 974	203 412

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 486	157 481	35 393	199 360
Печалба за годината	-	-	1 109	1 109
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	463	-	463
Общо всеобхватен доход за годината	-	463	1 109	1 572
Формиране на резерви	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 486	157 944	36 502	200 932

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него
Годишният финансов отчет е утвърден с решение на съвета на Директорите от 25 март 2024 г. и подписан
на 1 април 2024 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Дата: 25 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 1 април 2024 г.:
Марий Апостолов

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество
Рег. № 032

Индивидуален отчет за паричните потоци

за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(28 921)	(52 461)
Постъпления от предоставени заеми	27 942	41 540
Получени лихви	1 627	2 792
Получени дивиденди	71	217
Придобиване на финансови активи	(3 716)	(1 725)
Постъпления от продажба на финансови активи	5 407	16 120
Постъпления от клиенти	1 817	1 509
Плащания към доставчици	(907)	(1 013)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(276)	(309)
Плащания за други данъци, нетно	(386)	(338)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 658	6 332
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(4)	(97)
Придобиване на дъщерни предприятия	-	(5)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4)	(102)
Финансова дейност		
Получени заеми	22 48 821	67 477
Плащания по получени заеми	22 (49 796)	(73 602)
Плащания на лихви	22 (1 611)	(1 212)
Други плащания за финансова дейност	(41)	(43)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 627)	(7 380)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	27	(1 150)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 239	2 389
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12 1 266	1 239

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него
Годишният финансов отчет е утвърден с решение на съвета на Директорите от 25 март 2024 г. и подписан
на 1 април 2024 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата: 25 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата 1 април 2024 г.:
Марий Апостолов

Грант Торнтон ООД

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Одиторско дружество
Рег. № 032

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

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

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

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

Членове на Надзорния съвет са:

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

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

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

Броят на персонала към 31 декември 2023 г. е 9 души.

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

Основен акционер, притежаващ 16,97% е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на мажоритарните акционери, притежаващи общо 51,83% от акционерния капитал на Дружеството не се котират на Българска фондова борса.

Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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

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

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

Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на този индивидуален финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет

Дейност на Дружеството през отчетния период

Към 31 декември 2023 г. все още не е утихнал военния конфликт на територията на Украйна. Докато през 2022 г. руската инвазия предизвика негативни последици в много аспекти – спиране на доставките на зърнени култури към държави от Близкия Изток и Африка, спиране на доставките на полезни изкопаеми /въглища и руди/, части и компоненти за автомобилната промишленост, повишаване лихвените равнища и инфлация, то през 2023 г. ефектите от военната инвазия се стабилизираха на по-ниски нива спрямо тези от съпоставимия период. Икономическите субекти настроиха дейностите си спрямо новите условия.

Бежанците, дошли от Украйна, на територията на България и ЕС, се включиха в пазара на труда и подпомогнаха бизнеса при наемането на персонал.

Холдинг Варна АД не изпитва преки ефекти върху дейността си, тъй като няма експозиции и контакти с лица и организации, които са включени в санкционните списъци, нито осъществява търговия с Русия, Украйна или Беларус.

По-подробна информация е посочена при оповестяване на рисковете Пояснение 26.

Влияние на бизнеса на Холдинг Варна АД върху околната среда

Въпроси, свързани с климата

Ръководството на дружеството прави оценката на въздействието върху околната среда като установява наличието на потенциални бъдещи опасности и предизвикателства, за да се намали отрицателно им въздействие върху околната среда.

Като холдингова структура, ръководството е отговорно за въвеждането на единна и последователна корпоративна политика за устойчивото развитие и опазване на околната среда, като налага спазването на всички нормативни изисквания на европейското и българското законодателство в областта на екологията. Приети са и се изпълняват добри световни практики за информиране на клиенти и обучаване служители с всички възможни средства да щадят и съхраняват природните ресурси.

Инвестициите предприети от Дружеството във връзка с изграждането на Алея Първа, предвиждат сгради и съоръжения за обществено ползване да са предназначени за задоволяване на широк кръг от обществени потребности, свързани с отдих, забавления, морски спортове, квалификация, профилактика и рехабилитация. Предвидени и изградени са остатъчно места за паркиране предназначени за хора със специфични двигателни проблеми. Тротоари осигуряват безопасен достъп на посетителите до паркинга и до плажовете и зоната за отдих като създават спокойна среда и комфорт за посетителите, предпочели да

се придвижват пеш или с велосипеди. Инвестицията създава условия за удовлетворяване на обществените очаквания за освобождаване на крайбрежната алея от автомобилно движение и изграждане на пешеходна зона и велоалея. Алейното осветление е икономично и предоставя комфорт и сигурност в тъмната част на денонощието. Озеленяването е изпълнено с подходящи растителни видове и ще допринесе за естетиката на крайбрежната зона.

Ръководството ще продължава да изгражда и поддържа политика за опазване на околната среда, като широкият кръг от обществени услуги, които ще се предлагат са предназначени за ползване от всички социални и възрастови групи, предвидени са зони за отдих, велоалеи и пешеходни зони.

В съответствие с предходната година, и към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси. Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ през декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%, а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2023 г. спрямо периода януари – декември 2022 г. е 8.6 %. Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

2. Промени в счетоводната политика

2.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

3. Съществена информация за счетоводната политика

3.1. Общи положения

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

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

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

3.2. Представяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството представя отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: отчет за печалбата или загубата и отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. Тъй като нито едно от посочените по-горе условие не е приложимо за финансовата 2023 г., отчетът на дружеството е представен с един съпоставим период.

3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

3.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

3.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството. Към 31 декември 2023 г. са определен два оперативни сегмента – „Финанси“ и „Нефинансова дейност“.

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

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

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

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

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

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

3.6. Приходи**3.6.1. Приходи извън обхвата на МСФО 15****Приходи от лихви и дивиденди**

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

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

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

Приходи от наем

Приходът от наеми от предоставяне на имотите на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

3.6.2. Приходи в обхвата на МСФО 15

Дружеството сключва и договори с клиенти, които се отчитат по реда на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

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

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

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

Приходи, които се признават с течение на времето**Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги. Те се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Услугите се предоставят при фиксирана месечна такса, съгласно договорени условия с контрагентите. Приходите се признават на база линейния метод за срока на всеки договор. Тъй като размерът на работата, която се изисква за изпълнение на тези договори, не се различава съществено всеки месец, линейният метод отразява най-точно прехвърлянето на услугите.

Фактуриранията на клиентите се извършва ежемесечно. Ако има предплатени суми, които остават непризнати в края на отчетния период, се представят в отчета за финансовото състояние като вземания, тъй като се изисква само изтичане на време преди плащането на тези суми да бъде дължимо.

3.7. Правителствени дарения (финансиране)

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружеството. Те изключват онези форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на Дружеството. Правителствени дарения, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма разумна гаранция, че:

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

Дружеството 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 отчета за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

През 2023 г. Дружеството е получило безвъзмездни средства, предоставени от държавата във връзка с компенсиране стойността на консумираната ел. енергия.

Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от нефинансова дейност“

3.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

3.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

3.10. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

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

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

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

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

- Софтуер 2 години
- Други 2-50 години

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

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

3.11. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството като лизингодател

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

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

3.13. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.14. Инвестиционни имоти

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

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” или „материален запас“ активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се отнася като резерв на собствения капитал. Стойността на преоценъчния резерв към датата на отписване на инвестиционния имот се реинтегрира директно в собствения капитал към неразпределени печалби.

3.15. Финансови инструменти

3.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

3.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в очаквани кредитни загуби, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и Дружеството счита тази класификация за по-релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Предоставени заеми

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

Портфейли с изкупени вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

Търговски вземания

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

Пари и парични еквиваленти

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

3.15.4. Очаквани кредитни загуби на финансовите активи

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

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

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

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (“Фаза 1”) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (“Фаза 2”)
- „Фаза 3” обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се 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 дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година и премия за пропуснати ползи като за период на дисконтиране се използва броя на дните в просрочие.

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.

3.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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

Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

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

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

3.16. Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на

финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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

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

3.17. Пари и парични еквиваленти

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

3.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Другите резерви включват:

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

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

3.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството следва да начисли правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 2022-та година няма служители, които следва да се пенсионира в следващите пет години, поради което дружеството не е начислило провизия за пенсионни задължения.

3.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 24.

3.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.22.

3.21.1. 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.

3.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и МСФО 16.

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

3.22.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Дружеството е взело предвид и влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които биха могли да индикират, че възстановимата стойност на нефинансовите активи не надвишава тяхната балансова стойност. Въпреки това резултатите показаха, че няма значителни промени в степента или начина на използване на нефинансовите активи. Не са прекратени дейности, които се осъществяват чрез нефинансовите активи.

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

3.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2023 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 0. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

3.22.3. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

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

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

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестициите надвишават тяхната балансова стойност като са взети предвид икономическите последици след затихването на Covid пандемията и възникналия нов риск за икономическите агенти – инвазията на Русия в Украйна. Отчетени са факторите на бизнес средата, с които дъщерните дружества се налага да се справят, както и съществуващите несигурности, наложените международни санкции и влошената макроикономическа среда. При преценката са използвани доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2023 г. или където дейността е специфична – на дейността като цяло. Оценките се основават на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. Където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестициите не надвишава тяхната балансова стойност и следователно не се признават и загуби от обезценка през отчетния период. Там, където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

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

3.22.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците, предприети действия в отговор на военната инвазия на Русия в Украйна и предприетите международни санкции.

3.22.5. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

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

3.22.6. Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент.

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

4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Нефинансова дейност“, както е описано в приложение 3.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2023 г.	Нефинансова	Финансова	Общо
	дейност	дейност	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи и печалби от сегмента	1 324	4 455	5 779
%	23%	77%	100%
Приходи на сегмента	1 324	4 455	5 779
Разходи, свързани със сегмента	(17)	(1 917)	(1 934)
Печалба на сегмента преди данъци	1 307	2 538	3 845
Неразпределяеми приходи и разходи			
Изменение на очаквана кредитна загуба			292
Изменение на справедлива стойност на инвестиционни имоти			11
Разходи за материали			(30)
Разходи за външни услуги			(549)
Разходи за персонала			(308)
Разходи за амортизация			(497)
Други разходи			(142)
Разход за данък			(150)
			2 472
Активи на сегмента	43 539	206 608	250 147
Неразпределяеми активи			2 358
			252 505
Пасиви на сегмента	2 653	46 354	49 007
Неразпределяеми пасиви			86
			49 093

2022 г.	Нефинансова дейност	Финансова дейност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи и печалби от сегмента	1 203	4 447	5 650
%	21%	79%	100%
Приходи на сегмента	1 203	4 447	5 650
Разходи свързани със сегмента	(19)	(1 579)	(1 598)
Печалба на сегмента преди данъци	1 184	2 868	4 052
Неразпределяеми приходи и разходи			
Изменение на очаквана кредитна загуба			(1 794)
Разходи за материали			(35)
Разходи за външни услуги			(444)
Разходи за персонала			(341)
Разходи за амортизация			(497)
Други разходи			(94)
Разход за данък			262
			1 109
Активи на сегмента	43 696	205 472	249 178
Неразпределяеми активи			2 376
			251 554
Пасиви на сегмента	3 024	47 531	50 555
Неразпределяеми пасиви			67
			50 622

5. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване и други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2023 г.	17 139	21 637	62	130	7 027	45 995
Новопридобити активи	-	-	-	2	3	5
Салдо към 31 декември 2023 г.	17 139	21 637	62	132	7 030	46 000
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(6 440)	(41)	(97)	-	(6 578)
Амортизация	-	(497)	(7)	(10)	-	(514)
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(6 937)	(48)	(107)	-	(7 092)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	17 139	14 700	14	25	7 030	38 908

ХОЛДИНГ ВАРНА АДИндивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

27

	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване и други	Разходи за придобиване	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2022 г.	17 139	21 637	62	135	6 955	31	45 959
Новопридобити активи	-	-	-	2	76	-	78
Рекласификация към инвестиционни имоти	-	-	-	(7)	-	-	(7)
Отписани активи	-	-	-	-	(4)	(31)	(35)
Салдо към 31 декември 2022 г.	17 139	21 637	62	130	7 027	-	45 995
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(5 943)	(34)	(87)	-	(31)	(6 095)
Амортизация	-	(497)	(7)	(12)	-	-	(516)
Рекласификация към инвестиционни имоти	-	-	-	2	-	-	2
Амортизация на отписани активи	-	-	-	-	-	31	31
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(6 440)	(41)	(97)	-	-	(6 578)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	17 139	15 197	21	33	7 027	-	39 417

За периода Януари – Декември 2023 г. Дружеството е инвестирало 4 хил. лв. в придобиване на активи.

Към 31 декември 2023 г. „Разходите за придобиване“ са съставени от:

- 6 998 хил. лв. – извършени разходи във връзка с изграждане на проект „Алея първа“, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри, за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми, и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма. Предстои въвеждане в експлоатация на изградено съоръжение за сондаж и изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. за осигуряване на необходимите водни количества за обект „Център за възстановяване и рехабилитация“. Към 31 декември 2023 г. не е приключила все още процедурата по въвеждане в експлоатация на съоръжението.
- 32 хил. лв. – предоставени аванси за покупка на дълготрайни материални активи.

Очакванията на ръководството са, че инвестиционния проект ще бъде завършен съгласно приетия времеви график, като след завършването си пазарната стойност на проекта ще превишава значително натрупаните разходи по изграждането ми, както и Дружеството ще покрие натрупаните разходи от периода на изграждане след стартиране на дейността на активите в проекта. Резултатите от извършения годишен тест за обезценка показват, че няма необходимост да бъде признавана загуба от обезценка към 31 декември 2023 г.

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

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

6. Инвестиционни имоти

	Земя хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	3 618	-	3 618
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	3 618	519	4 137
Изменение на справедливата стойност през годината	-	11	11
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	3 618	530	4 148

Инвестиционните имоти на Дружеството включват:

- земи, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

- сграда, намираща се на Алея Първа, гр. Варна, с предназначение „заведение за хранене“ . Същата се отдава под наем.

Инвестиционния имот – земя, се използва за отдаване под формата на краткосрочен наем – платен паркинг. Имота се отдава дългосрочно на търговско дружество. Реализираните приходи през периода, от наем са в размер на 174 хил. лв. (за 2022 г. - 161 хил. лв.).

Инвестиционния имот, представляващ заведение за хранене, през 2022 г. е реализирал приходи в размер на 140 хил. лв. Приходите от наем за 2023 г. съгласно договор за наем са в размер на 140 хил. лв.

През отчетния период преките оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот, представляващи местни данъци и такси, възлизат на 13 хил. лв. (2022 г.: 8 хил. лв.). Промяната се дължи на увеличение на ТБО за гр. Варна.

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

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Дружеството признава инвестиционните имоти по справедлива стойност във финансовия си отчет.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, към датата на финансовия отчет, възлиза на 4 137 хил. лв. и е определена на базата на доклади на лицензиран оценител.

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация – директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- Трето ниво: Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес

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

Оценката по справедлива стойност се базира на:

- разходен метод – този подход извежда индикативна стойност чрез изчисляване текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане физическото изхабяване и всички други форми на физическото изхабяване, които са от значение;
- пазарен метод, чрез наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

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

През 2023 г. и предходните цените на недвижимите имоти са запазили или увеличили пазарните си цени в зависимост от вида и местоположението им. През 2023 г. е отчетено изменение в размер на 11 хил. лв. в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Сумата е включена в отчета за печалбата или загубата на ред „Приходи от преоценка на инвестиционни имоти.“

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2023	31.12.2023 участие	31.12.2022	31.12.2022 участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 581	100	44 628	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	27 168	100	9 837	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.46	4 963	87.46
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
Проджект естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижимо имущество	5	100	5	100
			96 089		78 805	

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

За целите на годишния тест за обезценка Дружеството прилага индивидуален подход за всяка една от своите инвестиции. Където е приложимо, ръководството използва оценки от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на капитала или активите, притежавани от тези Дружества, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. В допълнение Ръководството използва налична информация от външни и вътрешни източници за определяне на допълнителни индикации за

необходимост за обезценка на инвестициите си. След извършените анализи Дружеството е отчело загуба от обезценка в размер 47 хил. лв. на във връзка с една от инвестициите си.

Събития през 2023 г.:

На 19 октомври 2023 г. е вписано увеличение на капитала на М Сат кейбъл ЕАД, чрез трансформиране на дълг в собственост в размер на 17 323 хил. лв. Отчетеното увеличение в инвестицията възлиза на 17 331 хил. лв. след отчитане разходите по извършеното увеличение.

Събития в представения съпоставим период:

На 28 януари 2022 г. Холдинг Варна АД купува 100% от капитала на дружество от Групата – Варнакопи ЕООД /ново наименование - Проджект естейтс ЕООД/ от свое дъщерно дружество. На 17 март 2022 г. е взето решение за преобразуване чрез отделяне на активи от ТПО Варна ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ ЕООД с приемащо дружество Проджект естейтс ЕООД.

Друга информация

През 2023 г. в полза на Дружеството са разпределени дивиденди в размер на 333 хил. лв., от които е ефективно получена сума в размер на 71 хил. лв. (2022 г.: 1 785 хил. лв.).

За повече информация относно условните задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, вижте пояснение 24.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2023	Признати в другия всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(104)	-	(41)	(145)
Инвестиционни имоти	53	-	1	54
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	4	(321)
Нетекущи финансови активи	-	1	-	1
Краткосрочни финансови активи	610	-	36	646
Търговски и други вземания	(1 314)	-	29	(1 285)
Задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
	(1 081)	1	29	(1 051)
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1 744)			(1 752)
Отсрочени данъчни пасиви	663			701
Нетно отсрочени данъчни активи	(1 081)			(1 051)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2022 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2022	Признати в другия всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(63)	-	(41)	(104)
Инвестиционни имоти	2	51	-	53
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	-	(325)
Краткосрочни финансови активи	672	-	(62)	610
Търговски и други вземания	(1 135)	-	(179)	(1 314)
Задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
	(850)	51	(282)	(1 081)
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1 524)			(1 744)
Отсрочени данъчни пасиви	674			663
Нетно отсрочени данъчни активи	(850)			(1 081)

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

9. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите резултати на една компания трябва да имат най-сериозно влияние върху движението на цените на акциите ѝ. Местният капиталов пазар се движи в посока на своевременно коригиране на цената на акциите на емитентите като взема предвид периодичната финансова информация, постъпваща на фондовата борса, покупателната стойност на участниците на пазара и баланса между търсене и предлагане.

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Нетекущи финансови активи		
Акции в непублични дружества	401	-
	401	
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Текущи финансови активи		
Дялове на колективни инвестиционни схеми	10 459	9 422
Акции в публични дружества	87	85
Акции в непублични дружества	-	392
Общо	10 546	9 899

През 2023 г. Дружеството класифицира инвестиция в непублично дружество от Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в категория финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Ръководството счита, посочената инвестиция за стратегическа и същата няма да бъде продавана и/или прехвърляна в обозримо бъдеще, поради което Дружеството счита тази класификация за по-релевантна.

9.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	87	85
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми и борсово търгувани ценни книжа на вторичен пазар или без активна търговия	10 459	9 422
Ниво 3 – акции в непублични дружества	401	392
	10 947	9 899

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

Определяне на справедливата стойност

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

Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

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

Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

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

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

Ниво 3 - Акции в непублични дружества

Справедливата стойност на ценните книжа на ниво 3 е определена на база на пазарна оценка от лицензиран независим оценител, изготвена към отчетната дата. Пазарната оценка е изготвена на база на метода на дисконтираните парични потоци (DCF метод). DCF методът отчита развитие и поддържане на пазарния дял на Дружеството, модификация на маркетинговата среда и реализиране на приходите при стратегия за ефективно предприемачество и мениджърско поведение при непрекъснати промени в пазарната и околната среда. Прогнозата за бъдещи парични потоци е извършена на база наблюдавана

тенденция за повишаване на приходите и промяна на относителния дял на разходите на Дружеството, като отчита икономическата обстановка в страната.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	9 899	18 329
Печалби или загуби от преоценка, признати в:		
Печалбата или загубата	418	257
Друг всеобхватен доход	9	-
Покупки	621	441
Продажби	-	(9 128)
Салдо към 31 декември	10 947	9 899

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

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Активи, държани в края на отчетния период	427	257
Общо печалби или загуби	427	257

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

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

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

10. Лихвоносни и други финансови активи

Към 31 декември 2023 г. вземанията по предоставени заеми, лихви и цесии възлизат общо на 82 964 хил. лв. (текуща и нетекуща част), от които 71 603 хил. лв. или 86.31% от всички вземания са насочени към вътрешно-групово финансиране. Външните източници на средства – като финансови институции и трети лица бяха ограничени като усилията на дружеството бе да повиши събираемостта на вече съществуващите вземания в началото на година.

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	54 984	30 985	29 337	67 519
Лихви и неустойки по заеми и цесии	4 858	2 148	2 989	6 279
Коректив за очаквани кредитни загуби	(6 195)	(2 631)	(3 009)	(5 561)
Общо кредити и вземания	53 647	30 502	29 317	68 237

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

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	43 760	21 167	7 539	47 163
Лихви и неустойки по заеми и цесии	4 593	2 039	281	3 987
Коректив за очаквани кредитни загуби	(6 067)	(2 548)	(284)	(2 836)
	<u>42 286</u>	<u>20 658</u>	<u>7 536</u>	<u>48 314</u>
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	-	-	21 798	20 356
Лихви по заеми и цесии	-	-	2 708	2 292
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-	(2 725)	(2 725)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21 781</u>	<u>19 923</u>
Общо кредити и вземания	<u>42 286</u>	<u>20 658</u>	<u>29 317</u>	<u>68 237</u>

Към 31 декември 2023 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4% - 5%. 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 2,0% - 4,5% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2024 и 2035 г.

В индивидуалния отчет за печалбата или загубата са признати общо приходи от лихви както следва:

- за 2023 г. в общ размер на 2 232 хил. лв., от които 2 025 хил. лв. начислени към свързани лица и 207 хил. лв. – към трети страни.
- за 2022 г. в общ размер на 2 074 хил. лв., от които 2 035 хил. лв. начислени към свързани лица и 39 хил. лв. – към трети страни.

11. Търговски и други вземания

	Текущи	
	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия на финансова активи	17 684	19 982
Аванси за покупка на финансови активи	1 000	1 000
Вземания по разпределени дивиденди	1 449	1 488
Вземания от клиенти произтичащи от нефинансова дейност	122	196
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(3 652)</i>	<i>(4 956)</i>
Търговски вземания	<u>16 603</u>	<u>17 710</u>
Аванси и предплатени услуги	176	175
Други вземания	351	350
Общо търговски и други вземания	<u>17 130</u>	<u>18 235</u>
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	<i>16 952</i>	<i>17 987</i>
<i>Нефинансови вземания</i>	<i>178</i>	<i>248</i>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички текущи търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на

оцваните кредитни загуби към края на периода. Към 31 декември 2023 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 3 652 хил. лв. (2022 г.: 4 956 хил. лв.).

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

Текущи търговски и други вземания от свързани лица	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Вземания, произтичащи от търговия на финансови активи	6 505	6 940
Вземания по разпределени дивиденди	1 449	1 488
Търговски и други вземания	279	235
Вземания от клиенти произтичащи от нефинансова дейност	6	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 650)	(1 953)
Общо текущи търговски и други вземания от свързани лица	6 589	6 710

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 266	1 239
Пари и парични еквиваленти	1 266	1 239

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2023 г. Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 485 897 броя напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2023	2022
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 485 897	6 485 897
Брой издадени и напълно платени акции	6 485 897	6 485 897
Общ брой акции към 31 декември	6 485 897	6 485 897

Списъкът на основните акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	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	443 867	6,84	443 867	6,84
Други акционери юридически лица	2 799 640	43,17	2 797 977	43,14
Акционери физически лица	324 070	5,00	325 733	5,03
	6 485 897	100	6 485 897	100

13.2. Резерви

Всички суми са в хил. лв.	Премиен резерв	Законови резерви	Преоценка на нетекущи активи	Общо
Салдо към 1 януари 2022 г.	156 816	649	16	157 481
Салдо към 31 декември 2022 г.	156 816	649	479	157 944
Салдо към 31 декември 2023 г.	156 816	649	487	157 952

14. Задължения към персонала

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

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Задължения за заплати	25	21
Задължения за осигуровки	10	7
Задължения за неизползван отпуск	12	8
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	47	36

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2024 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

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

15. Получени заеми и други финансови пасиви

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:</i>				
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	15.1	17 239	14 907	16 440
Сkonto		(33)	-	-
		17 206	14 907	16 440
Неконвертируеми облигации	15.2	978	2 934	3 912
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	15.3	9 775	-	-
Лихви по привлечени средства		554	-	-
Общо балансова стойност		28 513	17 841	20 352

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

	Текущи	
	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Задължения към дъщерни предприятия		
Привлечени средства към търговски дружества	557	100
Общо балансова стойност	557	100

15.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2023 г. Дружеството отчита следните задължения към финансови институции:

- договор за банков инвестиционен кредит, както следва:
 - размер на задължението към 31.12.2023 г. – 16 440 хил. лв.
 - лихвен процент – сбор от РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
 - падеж – до 25 декември 2030 г.
- други задължения към финансови институции:
 - размер на задълженията към 31.12.2023 г. – 15 706 хил. лв.;
 - лихвен процент – в диапазон 0,08% - 4,5%;
 - падеж – до м. юни 2024 г.

15.2. Неконвертируеми облигации

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

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 10 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 – след проведено ОСО на 06.07.2022 г. определен нов срок за погасяване на части както следва: 12.12.2022 г.; 12.12.2023 г.; 12.12.2024 г.; 12.12.2025 г.; 12.12.2026 г. и 12.12.2027 г.
- Валута – евро;
- Лихва – след проведено ОСО на 05.7.2022 г. лихвения процент е променен на променлив – 12m EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,70% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Към 31 декември 2023 г. са извършени дължимите за годината лихвени и главнични плащания според проспекта на емисията.

15.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2023 г. Дружеството отчита задължения, както следва:

- търговски заеми в размер на 9 772 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4,5% - 5%. Същите се очаква да бъдат уредени в рамките на следващите 12 месеца.
- получени депозити в размер на 554 хил. лв. Договорът е сключен за една година от датата на сключването му при договорен лихвен процент - 2 %.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 24.

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

15.4. Разходи за лихви

През 2023 г. в Отчета за печалбата или загубата са признати общо разходи за лихви по получени заеми и депозити в размер на 1 633 хил. лв., от които 3 хил. лв. са към свързани лица.

През представения съпоставим период в Отчета за печалбата или загубата са признати общо разходи за лихви по получени заеми и депозити в размер на 1 258 хил. лв., от които 1 хил. лв. начислени към свързани лица и 1 257 хил. лв. – към трети страни. За същия период не е отчетен разход за лихви по лизинг.

16. Търговски и други задължения

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за покупка и изграждане на активи	2 357	2 357
Задължения за покупка на финансови активи	-	375
Търговски задължения за нефинансова дейност	80	99
Получени депозити и гаранции	62	56
Финансови пасиви	2 499	2 887
Предплатени и други услуги	154	137
Данъчни задължения	8	10
Нефинансови пасиви	162	147
Текущи търговски и други задължения	2 661	3 034

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Търговски задължения за нефинансова дейност	2	7
Текущи търговски и други задължения	2	7

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.

17. Приходи от нефинансова дейност

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Приходи, които се признават с течение на времето</i>		
Приходи от административни и счетоводни услуги	201	183
Приходи от посреднически услуги	-	90
Приходи от поддръжка и охрана	65	41
	266	314
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Приходи от наеми	935	561
Приходи от паркинг и концесия	111	273
Неустойки	4	45
Финансирания	-	8
Други	8	2
	1 058	889
	1 324	1 203

Съществена част от нефинансовите приходи през 2023 г., приходи от наем, отбелязващи увеличение с 65% за 2023 спрямо предходната 2022 г. Причината е увеличение на уговорените суми по договорите за 2023 г. и наличието на нови наематели. Договорите за наем на обектите са краткосрочни /сезонни/ и дългосрочни. Към момента на съставяне на настоящия отчет не са подписани всички договори в пълния си обем. Бъдещите лизингови вноски се разпределят както следва:

	До 1 г. /2024 г./	До 3 г. /2025 г.-2026 г./	До 5 г. /2027 г./
Приходи по договори за гаранция и наем	755	250	5
Приходи от отдаване под наем на инвестиционен имот	180	215	-
Общо:	935	465	5

18. Разходи за нефинансовата дейност

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	(551)	(444)
<i>Разходи за ремонт и поддръжка</i>	(69)	(21)
<i>Реклама</i>	(30)	(30)
<i>Административно обслужване</i>	(17)	(17)
<i>Правни разходи и нормативни такси</i>	(61)	(57)
<i>Разходи, свързани с концесия</i>	(113)	(111)
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(261)	(208)
Разходи към персонал и осигурителни институции, в т.ч.:	(308)	(341)
<i>Разходи за заплати</i>	(277)	(303)
<i>Разходи за осигуровки</i>	(31)	(38)
Разходи за местни данъци и такси	(64)	(53)
Разходи за материали и консумативи	(28)	(35)
Други разходи	(31)	(41)
	(982)	(914)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. на индивидуалния финансов отчет е в размер на 30 хил. лв. без ДДС. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България, в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 622	847
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(262)	(85)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(58)	(251)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	199	316
Текущ разход за данъци върху дохода	(121)	(20)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(29)	282
Разходи за данъци върху дохода	(150)	262

Отсрочени данъци, признати директно в другия всеобхватен доход (1) -
Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

20. Доход на акция и дивиденди

20.1. Доход на акция

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

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

	2023	2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	2 480 000	1 109 000
Средно претеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.38	0.17

20.2. Дивиденди

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

21. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2023 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс 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
- Радио станция ЕООД
- Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества: Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**Камчия АД****Проджект естейтс ЕООД****УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД****ИП Реал Финанс АД****Баланс Елит ЕООД****Ми-2 ЕООД**

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

21.1. Сделки с акционери

През 2023 г. и предходната 2022 г. не са сключвани сделки с акционери, съответно не са отчетени приходи, разходи и разчети.

21.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2022	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	2 025	1 660
Приходи от дивиденди	333	1 785
Приходи от административни и счетоводни услуги, договори за управление и контрол	105	89
Други оперативни приходи	-	1
Предоставени заеми и цесии	(9 790)	(22 320)
Върнати предоставени заеми и цесии	9 846	13 697
Получени заеми	754	130
Постъпления от продажба на инвестиции	436	1 420
Постъпления от продажба на услуги	107	85
Плащания за услуги	(23)	(29)
Постъпления от лихви	1 515	2 628
Постъпления от дивиденди	71	217
Разходи за услуги и материали	(16)	(87)
Разходи за лихви	(3)	(1)
Безналични сделки	(300)	(80)
Увеличение на капитал на дъщерно дружество	(17 323)	-

21.3. Сделки с други предприятия под общ контрол

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	415	375
Предоставени заеми	(1 443)	(3 737)
Разходи за услуги	-	-1
Приходи от услуги	-	1

21.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(102)	(102)
Разходи за правно обслужване, с ДДС	(24)	(24)
Общо възнаграждения	(126)	(126)

22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023 г.	20 352	26 721	458	47 531
Парични потоци:				
Плащания	-	(49 796)	(1 611)	(51 407)
Постъпления	-	48 821	-	48 821
Непарични промени:				
Рекласификация	(2 511)	2 511	-	-
Изменение в сконто	-	(3)	-	(3)
Начисления през периода	-	-	1 733	1 733
Други изменения	-	(295)	(26)	(321)
31 декември 2023 г.	17 841	27 959	554	46 354
	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2022 г.	17 943	35 309	450	53 702
Парични потоци:				
Плащания	-	(73 602)	(1 212)	(74 814)
Постъпления	-	67 477	-	67 477
Непарични промени:				
Прекласифициране	2 409	(2 409)	-	-
Изменение в сконто	-	(3)	-	(3)
Начисления през периода	-	-	1 258	1 258
Други изменения	-	(51)	(38)	(89)
31 декември 2022 г.	20 352	26 721	458	47 531

23. Безналични сделки

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

- Към Дружеството са погасени вземания за дивиденди срещу погасяване на задължение по получен търговски заем в размер на 300 хил. лв. чрез безналична сделка.
- Към Дружеството са погасени вземания за заем и лихва срещу увеличение на капитала на дъщерно дружество в размер на 17 321 хил. лв.

24. Условни активи и условни пасиви

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

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

През периода няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

Правни искове

Срещу Дружеството няма заведени правни искове.

Данъчни задължения

През 2023 г. не са извършвани данъчни проверки и ревизии.

Дружеството няма дължими непогасени данъчни задължения.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2023	31.12.2022
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:			
<i>Ценни книжа</i>	9	401	-
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
<i>Ценни книжа</i>	9	10 546	9 899
		10 947	9 899
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
<i>Търговски и други вземания</i>	11	16 952	17 987
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	10	82 964	98 739
Пари и парични еквиваленти	12	1 266	1 239
		101 182	117 965
Общо финансови активи		112 129	127 864

Финансови пасиви	Пояснение	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	15	46 354	47 531
Търговски и други задължения	16	2 500	2 887
		48 854	50 418

Вижте пояснение 3.15 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 9. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, с цел покриване на текущите, падежиращи задължения и осигуряване на стабилна ликвидност на Дружеството.

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

26.1. Анализ на пазарния риск

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

26.1.1. Валутен риск

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

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

26.1.2. Лихвен риск

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми, които са с променлив лихвен процент, а именно:

- Банков кредит с размер на кредита към 31 декември от 20 500 хил. лв. и лихвен процент в размер на лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
- Облигационна емисия с размер на задължението към 31 декември 2023 г. в размер на 3 912 хил. лв. и лихвен процент – 12m EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,7%, не повече от 5,5%

Към 31 декември 2023 г. няма отчетена промяна в лихвите по посочените заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били в предходната година.

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

26.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, а именно:

	31.12.2023
	хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	10 459
Акции в публични дружества	87
Акции в непублични дружества	401
Общо	10 947

В случай че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми или борсовата цена на акциите се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било +/- 95 хил. лв.

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

26.2. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови инструменти по амортизирана стойност:		
<i>Търговски и други вземания</i>	16 952	17 987
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	82 964	98 739
Пари и парични еквиваленти	1 266	1 239
	101 182	117 965

Дружеството редовно следи за изпълнението 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:

2023	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени заеми					
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени кредити	8 995	290	80 486	-	2 398
Очаквани кредитни загуби	-	(6)	(9 094)	-	(105)
	8 995	284	71 392	-	2 293

2022	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени заеми					
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени кредити	8 815	36 502	60 208	-	1 406
Очаквани кредитни загуби	-	(922)	(7 163)	-	(107)
	8 815	35 580	53 045	-	1 299

Търговски и други вземания

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

Към 31 декември 2023 г. са начислени общо очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 3 652 хил. лв. (2022 г.: 4 956 хил. лв.).

Пари и парични еквиваленти

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

Изменение на очакваните кредитни загуби

През 2023 г. Търговски вземания са трансформирани в лихвоносни такива, като начислената към момента на рекласификация натрупаната очаквана кредитна загуба е прехвърлена заедно с главницата към категория „Финансови активи и други лихвоносни вземания“. Същите са отчетени като „Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка“.

Финансови активи	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 01 януари	13 148	11 354
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	3 956	5 387
Обратно проявление на очаквана кредитна загуба през периода	(4 247)	(3 593)
Салдо към 31 декември	12 857	13 148

26.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове

на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно, ежеседмично и месечно. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали наличните ресурси ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Финансови пасиви	26 798	1 748	9 529	8 312
Търговски и други задължения	143	2 357	-	-
Общо	26 941	4 105	9 529	8 312

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

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Финансови пасиви	24 926	1 733	10 238	10 114
Търговски и други задължения	2 887	-	-	-
Общо	27 813	1 733	10238	10 114

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишните лихвени плащания са в размер на 1 611 хил. лв.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	203 412	200 932
+Субординиран дълг	557	100
Коригиран капитал	203 969	201 032
Общо пасиви	49 093	50 622
- Пари и парични еквиваленти	(1 266)	(1 239)
Нетен дълг	47 827	49 383
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0,23	1:0,25

Изменението на съотношението през 2023 г. се дължи главно на промени в собствения капитал в резултат на текущ финансов резултат и изменение в размера на пасивите.

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

28. Събития след края на отчетния период

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

29. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 25 март 2024 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността на Холдинг Варна АД към 2023 г.

Годишният доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2023 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 2 към чл.10, т.1, чл.11 т.1, чл. 21 т.1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2022 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Управителния съвет на 25 март 2023 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

Капитал и акционери

Към 31 декември 2023 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2023 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.00 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции.

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

Списъкът на акционерите на Дружеството, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2023 г., както следва:

	31 декември 2023	
	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97
Андезит ООД	968 186	14,93
Абас ЕООД	849 219	13,09
УПФ Съгласие	443 867	6,84

Няма акционери със специални контролни права.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

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

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

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

През 2023 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане.

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

Състав на органите на управление

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

Членове на Надзорния съвет са:

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

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

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

Начислените възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2023 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – Облагаем доход: 42 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 908.16 лв.
- Милчо Петков Близнаков – Облагаем доход: 42 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 605.92 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 18 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – няма начислени.

Към 31 декември 2023 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

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

- Адвокатско дружество Желев и Нешева - Съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Бизнес лега ДЗЗД - Съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Роби импрес ООД - Съдружник с дял 40 % от капитала.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Надежда за помощ – член на орган на управление

Ивелина Кънчева Шабан – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет

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

Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- 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;
- ТПО Варна – център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване ЕООД
- 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;

Важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 31 декември 2023 г.

Годишно общо събрание на акционерите

За периода от 01 януари 2023 до 31.12.2023 г. е проведено едно общо събрание на акционерите на:

На 28 юни 2023 г. не се проведе иницирираното общо събрание на акционерите поради липса на кворум.

На 19 юли 2023 г. се проведе общо събрание на акционерите на което се взеха следните решения:

- Приет е индивидуалния финансов отчет на дружеството за 2022 г.;
- Приет е консолидирания финансов отчет на дружеството за 2022 г.;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и надзорния съвет за дейността им през 2022 г.;
- Назначен е регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2023 г. в лицето на Грант Торнтон ООД, рег. №032;
- Прието е решение относно разпределяне на финансовия резултат за 2022 г., който остава като „неразпределена печалба“;
- Избор на нов състав на Надзорния съвет;
- Промяна състава на одитния комитет;
- Промяна в устава на дружеството

На 08 септември 2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите по облигационна емисия с ISIN BG2100012140, CFI: ESVUFR, FISN: HOLDING/SH BGN6485897;

Други важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 31 декември 2023 г.

На 19 октомври 2023 г. е вписано увеличение на капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД

Въпроси, свързани с докладване на корпоративна устойчивост

Въпроси, свързани с екологията

Европейският съюз, част от който е и България, е приел редица нормативни актове, свързани с Климата, които трябва да бъдат спазвани пряко или транспонирани в българското законодателство:

- Регламент (ЕС) 2021/1119 на Европейския парламент и на Съвета от 30 юни 2021 г. за установяване на рамката за постигане на неутралност на климата и изменение на Регламент (ЕО) №401/2009 и (ЕС) 2018/1999 (Европейско право по климата)
- Решения, приети от Конференцията на ООН по измененията на климата през 2021 г.
- Решение (ЕС) 2015/1814 на Европейския Парламент и на Съвета от 6 октомври 2015 година относно създаването и функционирането на резерв за стабилност на пазара към ЕСТЕ и за изменение на Директива 2003/87/ЕО
- Регламент 601/2012/ЕО на Комисията от 21 юни 2012 година относно мониторинга и докладването на емисиите на парникови газове съгласно Директива 2003/87/ЕО на Европейския парламент и на Съвета
- Решение 2011/278/ЕС на Комисията от 27 април 2011 година за определяне на валидни за целия Европейски съюз преходни правила за хармонизирано безплатно разпределение на квоти за емисии съгласно член 10а от Директива 2003/87/ЕО на Европейския парламент и на ЕС
- Регламент (ЕС) №1031/2010 на Комисията относно графика, управлението и други аспекти на търга на квоти за емисии на парникови газове съгласно Директива 2003/87/ЕО на Европейския парламент и на Съвета за установяване на схема за търговия с квоти за емисии
- Директива 2009/29/ЕО на Европейския парламент и Съвета за изменение на Директива 2003/87/ЕО с оглед подобряване и разширяване на схемата за търговия с квоти за емисии на парникови газове на Общността
- Директива 2009/28/ЕО на Европейския парламент и Съвета за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници и за изменение и впоследствие за отмяна на Директиви 2001/77/ЕО и 2003/30/ЕО
- Директива 2009/30/ЕО на Европейския парламент и Съвета за изменение на Директива 98/70/ЕО, по отношение на спецификацията на бензина, дизеловото гориво и газьола и за въвеждане на механизъм за наблюдение и намаляване на нивата на емисиите на парникови газ
- Директива 2009/31/ЕО на Европейския парламент и Съвета относно съхранението на въглероден диоксид в геоложки формации и за изменение на Директива 85/337/ЕИО на Съвета, директиви 2000/60/ЕО, 2001/80/ЕО, 2004/35/ЕО, 2006/12/ЕО и 2008/1/ЕО, и Регламент (ЕО)
- Регламент (ЕО) № 443/2009 на Европейския парламент и Съвета за определяне на стандарти за емисиите от нови леки пътнически автомобили като част от цялостния подход на Общността за намаляване на емисиите на CO₂ от лекотоварните превозни средства
- Директива 2008/101/ЕО на Европейския парламент и Съвета за изменение на Директива 2003/87/ЕО с цел включване на авиационните дейности в схемата за търговия с квоти за емисии на парникови газове в рамките на Общността
- Директива 2004/101/ЕО на Европейския парламент и Съвета за изменение на Директива 2003/87/ЕО за установяване на схема за търговия с квоти за емисии на парникови газове в рамките на Общността по отношение на проектните механизми, предвидени в Протокола
- Консолидирана версия на Директива 2003/87/ЕО от 13 октомври 2003 година за установяване на схема за търговия с квоти за емисии на парникови газове в рамките на Общността и за изменение на Директива 96/61/ЕО на Съвета

- Споразумение между Европейския съюз и Конфедерация Швейцария за свързване на техните системи за търговия с емисии на парникови газове

Оповестяване на информация съгласно чл. 8, §1 и 2 от Регламент (ЕС) 2020/852:

Основната дейност на Холдинг Варна АД е холдингова дейност, придобиване, управление, оценка и продажба на дялови участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации и др.

На индивидуално ниво дейността на дружеството се разделя на два сегмента – финансови услуги и нефинансова дейност.

Никоя от дейностите, в които оперира дружеството не е изброена в Делегиран регламент 2021/2139 НА КОМИСИЯТА от 4 юни 2021 година. Въпреки това предоставяме оповестяване съгласно Регламент 2021/2178 за постигане на по-добро разбиране на стратегиите и резултатите от дейностите на Дружеството. Дейностите на дружеството са такива, че генерират основно разходи с екологична насоченост.

Приходи, свързани с екологични дейности

Сегменти	Годишни приходи <i>хил. лв.</i>	Приходи от продажба на отпадъци за рециклиране и обезвреждане <i>хил. лв.</i>	Дял на приходите от продажба и рециклиране на отпадъци %
Финансови услуги	4 455	-	-
Нефинансова дейност	1 324	-	-
Общо за групата:	5 779	-	0.00%

Сегменти	ДМА, изградени до 01.01.2022 г. свързани с опазване на околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници <i>хил. лв.</i>	ДМА въведени в експлоатация през 2023 г. свързани с опазване на околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници <i>хил. лв.</i>	Разходи за ДМА с предназначение с положителен ефект върху околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници, направени през 2023 г. но все още невъведени в експлоатация <i>хил. лв.</i>	Други разходи/инвестиции, свързани с подобряване влиянието на дейностите върху климата %
Финансови услуги	-	-	-	-
Нефинансова дейност	18 352	-	-	-
Общо за групата:	18 352	-	-	-

Сегменти	ДМА, изградени до 01.01.2022 г. свързани с опазване на околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници <i>хил. лв.</i>	ДМА въведени в експлоатация през 2023 г. свързани с опазване на околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници <i>хил. лв.</i>	Разходи за ДМА с предназначение с положителен ефект върху околната среда и добиване на енергия от възобновяеми източници, направени през 2023 г. но все още невъведени в експлоатация <i>хил. лв.</i>	Други разходи/инвестиции, свързани с подобряване влиянието на дейностите върху климата %
Финансови услуги	-	-	-	-
Нефинансова дейност	18 352	-	-	-
Общо за групата:	18 352	-	-	-

Социални въпроси

Към 31.12.2023 г. в дружеството са наети 9 лица по трудов договор.

Дружеството, съответно ръководството отчита жизненоважната роля на корпоративната социална отговорност за постигане целите на устойчивото развитие. Дружеството насърчава високо ниво на отдаденост и етично поведение от страна на служителите, загриженост на служителите за опазване на околната среда и правилното използване на природните ресурси.

В Холдинг Варна АД искаме всеки да чувства, че може да бъде себе си, и да процъфтява в работата, както и във всичко, което прави, всеки ден. Това може да бъде постигнато чрез култура на работното място, която се характеризира с приобщаващо ежедневие поведение и е изградена върху основата на уважение и признателност към разнообразието във всичките му форми. Ангажирани сме да подкрепяме и да даваме възможност на служителите си да разкрият пълния си потенциал, както и да изпълняваме целта си да оставим отпечатък за обществото. В Холдинг Варна АД знаем колко е важно всички да могат да живеят и работят свободно и спокойно като истинското си автентично аз и сме обединени срещу всяка форма на социална несправедливост. Фокусирани сме върху предоставянето на равни възможности за растеж, развитие и успех в среда, в която се държим отговорни по всяко време.

Възнаграждения:

Възнагражденията на персонала се коригират всяка година, предполагайки усещане за удовлетвореност от страна на служителите. Възнагражденията за последните две години са както следва:

Средна БРЗ	Бр.	2022 г.	Бр.	2023 г.	Измене ние	Бр.	от 01.01.2024 г.	Измене ние
Наети на пълно работно време	5	2 603.65 лв.	5	2 871.04 лв.	9.31%	4	3 073.93 лв.	6.60%
Наети на непълно работно време	2	691.49 лв.	2	764.87 лв.	9.59%	1	1 037.50 лв.	26.28%
Лица в отпуск по майчинство	2		2			2		

През 2023 г. на едно лице е изпратено обезщетение при напускане.

От 01.01.2024 г. е взето решение като част от корпоративната социална отговорност и стимул за работа да бъдат предоставяни ваучери за храна.

Работа за постигане на баланс между половете:

При подбора на персонал не се поставя критерий „пол“. Обръща се внимание на компетентностите, практиката и образованието на кандидатите. Дава се възможност на всеки да покаже своите способности без дискриминиращи фактори да влияят на подбора на служители. Фокусирани сме върху предоставянето на равни възможности за растеж, развитие и успех в среда, в която се държим отговорни по всяко време и сме обединени срещу всяка форма на социална несправедливост.

В масата на лицата с професия „счетоводител“ като цяло преобладават жените, което се отразява и на разпределението на половете на лицата, назначени на тази длъжност. В състава на персонала в Холдинг Варна АД от общо назначени към 31.12.2023 г. 9 лица има 1 мъж и 8 жени, от които 2 в отпуск за отглеждане на дете.

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 Холдинг Варна АД за 2023 г. е печалба в размер на 2 472 хил. лв. Реализираните приходи по видове от дейността за 2023 г. и тяхното изменение спрямо 2022 г. са както следва:

	2023	Дял	2022	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	2 232	50,10%	2 074	46,64%
Приходи от продажба на финансови активи	1 463	32,84%	139	3,13%
Положителни разлики от преоценка на финансови активи	427	9,58%	449	10,10%
Приходи от дивиденди	333	7,47%	1 785	40,14%
Общо приходи от финансова дейност	4 455		4 447	
Приходи от наеми	935	70,62%	561	46,63%
Приходи от административни и счетоводни услуги	201	15,18%	183	15,21%
Приходи от други продажби	176	13,29%	313	26,02%
Приходи от посреднически услуги	-	-	90	7,48%
Други приходи	12	0,91%	56	4,66%
Общо приходи от нефинансова дейност	1 324		1 203	

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели, хил. лв.	2023	2022	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	2 622	847	1 775	209.56%
Финансов резултат след данъци	2 472	1 109	1 363	122.90%
Общо активи	252 505	251 554	951	0.38%
Общо пасиви	49 093	50 622	(1 529)	(3.02)%
Текущи активи	82 589	59 875	22 714	37.94%
Текущи пасиви	31 252	30 270	982	3.24%
Собствен капитал	203 412	200 932	2 480	1.23%
Финансови съотношения			2023	2022
Собствен капитал/Активи			80.56%	79.88%
Обща ликвидност			264.27%	197.80%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци			1.22%	0.55%

Към 31 декември 2023 г. Дружеството отчита инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи както следва:

- Имоти, машини и съоръжения - 38 908 хил. лв.
- Инвестиционни имоти – 4 148 хил. лв.
- Дълготрайни нематериални активи – 2 хил. лв.

През 2023 г. продължи работата по инвестиционен проект „Алея Първа“. Направените разходи през 2023 г. са в размер на 2 хил. лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за 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 допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството оперира само на българските пазари, финансовите инструменти от капитала се търгуват само на БФБ.

Информация за приходите, разпределени по отделни видове дейности е посочена в предходната точка.

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 2023 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Към 31 декември 2023 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/
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс 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 Ню Айдиъс ЕООД
 - Бранд Продакшънс ООД
 - Инвестор Имоти Нет ООД

- Инвестор Пулс ООД
- Инвестор ТВ ЕООД
- Боец.БГ ООД
- Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД
- Радио станция ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

Камчия АД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс 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 сключвало сделки, които се отклоняват от пазарните условия и не са предоставяне или получавани никакви гаранции.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 21 от поясненията към отчета.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2023 г. няма събития с необичаен за емитента характер, имащи влияние върху дейността в негативен план. През отчетния период дружеството отчете стабилизиране и повишаване на нефинансовите приходи на база действията на Ръководството във връзка с пандемията от Covid-19 и ефектите върху икономиката. Продължаващата втора година военна ситуация на територията на Украйна не оказва съществено пряко въздействие върху Дружеството. Влиянието на усложнената политическа обстановка се свежда до общото върху икономическите агенти – инфлация и повишаване на цените.

Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 31 март 2022 г.

През 2023 г. бяха отменени всички мерки, наложени във връзка с Covid 19 в предходните години. Пазара и икономиката се възстановиха от последиците от пандемията.

Действителни и потенциални въздействия на инвазията на Русия в Украйна

На 24 февруари 2022 г. Русия нападна Украйна и започна военни действия по окупация на нейна територия. Продължаващата вече две години непровокирана военна инвазия на Русия предизвика негативни последици в много аспекти – много жертви от населението на Украйна, спиране на доставките на зърнени култури към държави от Близкия Изток и Африка, спиране на доставките на полезни изкопаеми /въглища и руди/, части и компоненти за автомобилната промишленост, проблеми в енергетиката и други. Въздействието на военната агресия има широко въздействие върху икономическите процеси в целия свят. Руската агресивна война показва колко са крехки основите на мира и сигурността, както и просперитетът ни в Европа. Последиците засягат цялото Европейско икономическо пространство.

Промениха се веригите за доставки на стоки и услуги. Директните доставки от и за Русия и Украйна, доставките през Русия за Азия, се разпаднаха. Цените на горивата се повишиха значително. На тази основа се разви инфлация, която в България за 2022 г. достигна до 15,3% като преди това най-висока е била през 2008 г. -12,3% по време на световната икономическа криза. През 2023 г. в България е отчетена средногодишна инфлация в размер на 9,5%. Наблюдава се темп на забавяне и постепенно връщане към нива под 8%.

Нападението предизвика голяма вълна от бежанци на територията на държавите от Европейския съюз. Придвижването на големи групи хора постави хуманитарни предизвикателства пред държавите, които приеха най-голям брой хора – Полша, Румъния, България, Унгария.

Приемащи държави	Дата към която са събрани данни	Брой бежанци регистрирани в страната
Общо бежанци	31.12.2022 г.	5 182 337
България	31.12.2023 г.	51 860
Чехия	31.12.2023 г.	375 590
Унгария	31.12.2023 г.	65 585
Полша	31.12.2023 г.	956 635
Молдова	31.12.2023 г.	120 695
Румъния	31.12.2023 г.	85 710
Словакия	31.12.2023 г.	114 270
Други европейски	31.12.2023 г.	2 951 995
Русия и Беларус	31.12.2023 г.	1 252 485
Общо	31.12.2023 г.	5 974 800

Източник: <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>



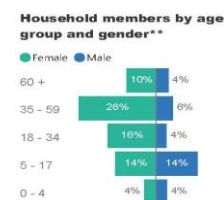
Общия брой Бежанци от Украйна, регистрирани за временна закрила или подобни национални схеми за закрила в Европа – 5 974 800 души;

Бежанци от Украйна, регистрирани в държави извън Европа – 470 000 души.

Видно от данните в България остават много малък брой хора, бягащи от военните действия, които биха могли да подпомогнат пазара на труда.

Възрастова структура на бежанците:

Възраст	Жени	Мъже	Общо
+60	10%	4%	14%
35-59	26%	6%	32%
18-34	16%	4%	20%
0-18	18%	18%	36%



От работоспособното население 51% са с висше образование, 28% средно-специално образование. Това население се очаква да подпомогне пазара на труда и да влее специалисти в секторите, където се наблюдава недостиг на работници и служители.

Финансово положение в Украйна за 2023 г.

Украинската икономика демонстрира доста висока устойчивост към негативните фактори, които все още са много. През 2023 г. украинската икономика се възстанови по-бързо от прогнозираното разбира се с помощта на Европейския съюз и САЩ. След избухването на пълномащабна война икономическият растеж в Украйна се възобнови през второто тримесечие на 2023 г. Украинският бизнес се адаптира сравнително бързо към сложните и бързо променящи се условия, преконфигурира бизнес процесите, реорганизира логистичните маршрути и др. Въпреки многото негативни фактори и високата степен на несигурност, анализаторите очакват украинската икономика да нарасне с 3-5% през 2024 година. Тази стабилност дава сигурност на населението и е твърде вероятно да спре или обърне процесите на емиграция към други държави.

Появата на някои фактори и изчезването на други се отразиха на икономиката през 2023 г. и в негативна и в положителна посока. Първата включваше блокадата на границата с Полша, която потенциално можеше да намали БВП с 1% и подкопаването на язовира ВЕЦ "Каховская". В следствие на това Министерството на икономиката влоши прогнозата за икономическия растеж до 2,8% от 3,2%. Въпреки това сравнително успешната експлоатация на новия коридор, както и стабилната енергийна ситуация (до края на 2023 г.) и добрата реколта (по оценки на НБУ той добавя 1,3 п.п. към БВП) накараха Dragon Capital да повиши прогнозата си за ръст на БВП за 2023 г. от 4,5% на 5,2%, а Fitch – от 3,5% на 5,1%.

Като се вземат под внимание показателите за второто тримесечие и влиянието на транспортната блокада, реалният ръст на БВП на Украйна се



Източник: [Ukraine's economy is forecast to grow by 3-5% in 2024 — analysts — GMK Center](#)

оценява на 4,5-5,8%. Министерството на икономиката оценява динамиката на украинския БВП за януари - ноември на ниво от 5,5%, включително през ноември – около 4%. Функционирането на коридора за износ позволи частично да се компенсират загубите от блокадата на украинско-полската граница, които вече се оценяват на над 1 млрд. долара.

Санкции

През м. март 2022 г. във Версай 27-те държави от ЕС постигнаха съгласие за постепенно премахване на зависимостта на ЕС от руските изкопаеми горива във възможно най-кратък срок.

На 30 – 31 май 2022 г. Европейският съвет постигна съгласие по забрана на близо 90% от целия внос на нефт от Русия до края на годината, с временно изключение за суровия нефт, доставян по тръбопроводи.

Считано от началото на руската инвазия бяха наложени международни санкции, от които се произлизат последици върху дейността на предприятията. От началото на инвазията до момента бяха приети 9 пакета международни санкции целящи да отслабят възможността на Русия да поддържа икономиката, армията и агресивните си действия на територията на Украйна. Санкциите се разгърнаха в четири основни диапазона:

1. Санкции срещу физически лица и предприятия/организации. Включени са представители на държавни органи, големи компании, личности, открито подкрепящи и пропагандиращи войната. Отмяна на програмите за издаване на „златни паспорти“ за инвеститори от Русия
2. Ограничения върху бизнеса. Бизнес ограниченията се разпростират върху следните основни дейности:

- Банковата система – Русия беше изключена от международната система SWIFT, което прекрати банковите трансфери от и към Русия на конвертируема валута;
 - Блокиране на руски държавни и частни активи, намиращи се в други държави. Блокиране на държавния резерв на ЦБ РФ, намиращ се в страни от G7;
 - Внос – ограничаване на вноса на високотехнологична продукция, материали и елементи;
 - Износа на петрол и други горива – повечето от държавите в Европа, САЩ, Канада, Австралия и други се споразумяха да не купуват, не внасят и използват руски енергоизточници . газ, петрол и други нефтопродукти.
3. Дипломатически мерки;
 4. Забрана на медии;
 5. Ограничаване на икономическото сътрудничество;
 6. Мерки в областта на визовата политика;
 7. Въведени са ограничителни мерки срещу страните, които подпомагат с оръжие Русия /Иран и Северна Корея/.

<https://www.consilium.europa.eu/bg/policies/sanctions/restrictive-measures-against-russia-over-ukraine/history-restrictive-measures-against-russia-over-ukraine/>

Лидерите на ЕС се съгласиха страните-членки да работят в няколко насоки, с цел да намалят ефектите от войната в Украйна и международните санкции върху икономиката на европейските страни, а именно: гарантиране на сигурността на доставките, намаляване на сметките за енергия, справяне с високите цени на енергията и контрол върху световната продоволствена сигурност и достъпността на цените.

След направения анализ на въздействието на войната в Украйна върху икономиката, въздействието на международните санкции върху предприятията и населението ръководството на Холдинг Варна АД може да заключи, че всички тези фактори не са оказали съществено влияние върху Дружеството, което да поражда негативни последици. Дружеството няма експозиции и контакти с лица и организации, които са включени в санкционните списъци. Дружеството няма бизнес връзки с Украйна или Беларус. Дружеството отчита вземане от дружество, опериращо на територията на Русия. Ръководството осъществява системен мониторинг и контакти с него и прилага индивидуална оценка на кредитния риск, произтичащ от посочената експозиция.

Въпреки сложната икономическа обстановка проект „Алея Първа“ не е прекратен или отложен. Забавянето е плод на административни процеси на промяна на управленския екип в държавните и общински органи на управление. За периода Януари – Декември 2023 г. Дружеството е инвестирало 2 хил. лв. в проектантски дейности (за 2022 г. – 76 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството не отчита сделки извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, 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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Инвестиции в дъщерни и други дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2023	2023 участие	2022	2022 участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 581	100	44 628	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	13 390	52.92	13 390	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	27 168	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
Проджекст естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижимо имущество	5	100	5	100
			96 089		78 805	

Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Важни събития в структурата на инвестициите в дъщерни дружества за периода от 01 януари 2023 г. до 31 декември 2023 г.

На 19 октомври 2023 г. е вписано увеличение на капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД

Финансови активи, държани за търгуване

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Акции на Тексим Трейд АД	401	-
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
Акции на Тексим Трейд АД	-	392
Акции на Инвестиционна компания Галата АД	87	85
Дялове в договорни фондове	10 459	9 422
	10 947	9 899

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

- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД – първи по ред залог
- Към 31 декември 2023 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Дружеството притежава нематериални активи представляващи лицензии за софтуер и разработен уебсайт.

Дружеството притежава недвижими имоти на територията на гр. Варна, по-конкретно в к.к. „Св. Св. Константин и Елена и Приморска зона – проект Алея Първа. Също така недвижим имот, находящ се в землището на с. Близнаци, община Аврен.

Недвижимия имот, находящ се в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и сграда, представляваща заведение за хранене се отчитат като инвестиционни имоти.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно от лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем.

Към 31.12.2023 г. Дружеството и неговите дъщерни дружества са получили заеми на обща стойност 269 698 хил. лв. От тях 85 865 хил. лв. са главници по отпуснати от търговски банки, 32 911 хил. лв. представляват главници по облигационни заеми, 114 455 хил. лв. са получени от вътрешногрупови, 19 608 хил. лв. са получени от други търговски дружества със срок на погасяване от 2022 г. до 2035 г.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по §1д от ДР на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица .

Дружеството и негови дъщерни дружества са предоставили заеми в общ размер на 68 240 хил. лв. при лихвени равнища от 2% до 4,5%. На свързани и несвързани лица. От тях 3 770 хил. лв. са със срок на погасяване до 12 месеца и 64 470 хил. лв. са със срок на погасяване над 12 месеца (в периода до 2035 г.) Отпуснатите заеми към несвързани лица са в размер на 5 372 хил. лв. и имат краткосрочен характер.

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

През отчетния период не е осъществявана 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.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите на обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

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

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

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

- междуфирмените вземания и задължения;

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

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

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

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Несистематични рискове

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

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Дружеството, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самото Дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят

качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидност

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

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

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на Дружеството. Дружеството има положителна текуща ликвидност, посредством която посреща краткосрочните си ликвидни нужди. През 2023 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружеството е изрядно 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, свързани с проект „Алея Първа“ се покриват чрез собствени средства на дружеството. Наличните средства са достатъчни за плащания по активните договори.

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

Дружеството спазва приетия Кодекс за корпоративно управление и не е променяло принципите на управление през отчетния период.

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

В дружеството е разработена 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 не е настъпила промяна в управителните и надзорни органи.

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 нетни възнаграждения:

- Ивелина Кънчева Шабан – 37 410,18 лв.;
- Милчо Петков Близнаков – 37 204,68 лв.;
- Златимир Бориславов Жечев – 16 200 лв.;

Членовете на управителните и контролни органи не получават непарични възнаграждения.

Членовете на Надзорен съвет не получават възнаграждение.

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:

	Брой акции		% от капитала	
	2023	2022	2023	2022
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.

На Дружеството 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 взискател 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.

Неприложимо на индивидуална основа.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е развивало научноизследователската и развойна дейност.

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

Директор за връзка с инвеститорите

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

Права на акционерите

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

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

Разкриване на регулирана информация

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

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

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. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който обсъжда финансовото състояние на Дружеството, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Дружеството.

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

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

Приложение №3 към Наредба 02 от 09.11.2021 г.

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, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар

2. Информация относно прякото и непряко притежание на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството.

	31 декември 2023		Начин на участие
	Брой акции	%	
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97	Пряко
Андезит ООД	968 186	14,93	Пряко
Абас ЕООД	849 219	13,09	Пряко
УПФ Съгласие	443 867	6,84	Пряко

3. Данни за акционерите със специални контролни права.

Никой от акционерите не притежава специални контролни права

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

Не са известни такива споразумения

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; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Не съществуват такива договори.

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

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

Бъдещо развитие на компанията

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

Оптимизирането на капиталовата структура на Дружеството чрез погасяване на текущи задължения има за цел да подобри ефективността на паричните потоци чрез намаляване на разходите за

обслужване на задълженията на Дружеството и насочване на акумулирания ресурс в доходоносни инвестиции.

25 март 2024 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО
УПРАВЛЕНИЕ**

2023

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

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

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

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

Декларацията за корпоративно управление съдържа:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „Холдинг Варна “ АД на:
 - а) Националния кодекс за корпоративно управление,
 - б) Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Холдинг Варна “ АД в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";
2. обяснение от страна на „Холдинг Варна “ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;
3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Холдинг Варна АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;
5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Холдинг Варна АД и техните комитети, както и
6. описание на политиката на многообразие, прилагана от Холдинг Варна АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

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

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

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

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

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

Към 31 декември 2023 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2023 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5,00 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

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

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

• Двустепенна система

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

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

Членовете на НС и УС на “Холдинг Варна” АД предоставят информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	“Холдинг Варна” АД притежава значими акционерни участия, описани в Пояснителна бележка № 9 от индивидуалния отчет на дружеството
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Всички акции, емитирани от Холдинг Варна АД са с право на глас в ОСА, дивидент и ликвидационен дял. Право на глас имат лицата, вписани в книгата на акционерите 14 дни преди датата на ОСА. БФБ-София обявява последната дата за сключване на сделки с право на глас. Акционерите могат да упражнят правото си на глас лично или чрез пълномощник. Холдинг Варна АД публикува образец на пълномощно като част от материалите за ОСА.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Управителния съвет и Надзорния съвет и внасянето на изменения в Устава са определени в устройствените актове на “Холдинг Варна” АД, приетите правилници за работата на двата органа и

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

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

► **Управителен съвет**

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

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

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

През 2023 г. няма промяна в състава на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД. Мандата на Управителния съвет е до 29.06.2023 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Управителния съвет възнаграждения и допълнителни стимули е оповестена в Годишния доклад за дейността на "Холдинг Варна" за отчетната 2023 г.

През 2023 г. на членовете на Управителния съвет не са предоставени допълнителни стимули в акции, опции върху акции или други финансови инструменти.

♦ **Надзорен съвет**

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

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

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

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

През 2023 г. не е настъпила промяна в състава на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД. Актуалния състав на Надзорния съвет към 31 декември 2023 г. е:

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

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

Надзорният съвет е избран от Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Спазвайки принципите на приетата политика на многообразие и принципите на приемственост и устойчивост

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

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

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

Членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

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

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

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

Съгласно тези правила и процедури:

- Членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет се задължават да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, както и незабавно да разкриват конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях и/ли свързани с тях лица.
- Всеки конфликт на интереси следва да бъде разкриван пред Надзорния съвет. Членовете на Управителния съвет следва да информират Надзорния съвет относно това дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху дружеството.

- Управителният съвет и Надзорният съвет да гарантира, че всички сделки със свързани лица ще се одобряват и осъществяват по начин, който обезпечава надеждно управление на конфликта на интереси и защитава интересите на дружеството и неговите акционери.

През 2023 г. сделките между дружеството и членове на Управителния съвет по договори за управление и правно обслужване са оповестени в бележка 21. Не са сключвани сделки с членове на Надзорния съвет и свързани с Управителния и Надзорния съвет лица.

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

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

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

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

♦ **Политика за многообразие по отношение на административните, управителните и контролни органи.**

Към 31 декември 2023 г. Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, действащи само заедно. В този и орган на управление има паритет по отношение на половете – 50%/50% мъже-жени. Налична е и разлика във възрастта, така, че да бъдат представени две различни поколения. Изпълнителните директори действат без мандат, а до смяна чрез избор на Общо събрание на акционерите.

Към 31 декември 2023 г. Надзорния съвет на предприятието са в действащ мандат, а мандата на Управителния съвет е изтекъл на 28.06.2023 г. Същите са избрани при неналичие на изисквания по отношение на пол и възраст.

Поради характера на Дружеството – холдинг с различни дейности, членовете на управителните и контролни органи са избрани така, че да притежават необходимите знания, образование, професионален опит и компетенции, свързани с дейността, без значение от техния пол и възраст. Водещ критерии са компетенциите, образование и опит. Възнагражденията са еднакви за всяка съответна длъжност, без значение от пола.

При провеждане на следващ избор на Управителен и Надзорен съвет ще бъдат взети предвид изискванията за прилагане на политика на многообразието съгласно действащото законодателство.

II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

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

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

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

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

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

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

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

Годишният финансов отчет на “Холдинг Варна” за 2023 г. е заверен от регистриран одитор, назначен с решение на редовното ОСА проведено през 2023 г.

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

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

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

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

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

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

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

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

♦ Общо събрание на акционерите

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" сключи трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на

многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

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

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

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

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

"Холдинг Варна" има задължение за разкриване на:

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

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние

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

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

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

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

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

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

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

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

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

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

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер “Холдинг Варна” предприе програма от мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица,

включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

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

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

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

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

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

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

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

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

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат

специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

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

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

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

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

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

Настоящата декларация за корпоративно управление на “Холдинг Варна” АД е съставена на 25.03.2024 г.

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан

Милчо Близнаков

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА
ХОЛДИНГ ВАРНА АД за 2023 г.

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

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на УС на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. изменена и допълнена с ДВ бр.41 от 21.05.2019 г., ДВ бр.66 от 20.08.2019 г., ДВ бр. 61 от 10.07.200, ДВ бр. 60 от 20.07.2021 и ДВ бр. 64 от 03.08.2021 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2023 г.

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

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

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

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

Членовете на Управителния съвет на Холдинг Варна АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на

Управителния съвет. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

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

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

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

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

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

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

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

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

Членове на Надзорния съвет са:

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

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

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

Мандатът на Управителния съвет е до 29.06.2023 г., а на Надзорния съвет до 29.06.2028 г. Не са предвидени обезщетения или други плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Управителния съвет и изпълнителните директори за 2023 г. са в размер на 102 хил. лв.

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

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

Годишно възнаграждение за 2023 г.	'000 лв.
Ивелина Кънчева Шабан	42
Милчо Петков Близнаков	42
Златимир Бориславов Жечев	18

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

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

Годишно възнаграждение за 2023 г.**'000 лв.**

Ивелина Кънчева Шабан	224
Милчо Петков Близнаков	116
Златимир Бориславов Жечев	40
Драган Ангелов Драганов	119

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

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

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

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

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

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

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

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

	2018 г.			2019 г.			2020 г.			2021 г.			2022 г.			2023 г.		
	стойност на показател	стойност на 2023 г. показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменение спрямо предходен период в %			
Годишен финансов резултат на Дружеството	2 971	1 952	-34%	3 383	73%	1 988	-41%	1 107	-44%	2 472	123,3%							
Среден размер на възнаграждението на основа пълно работно време на служители в Дружеството, на длъжност "директор" и членове на УС	34	34	0,00%	34	0,00%	34	0,00%	34	0,00%	34	0,00%							
Среден размер на годишното възнаграждение на основа пълно работно време на служители в Дружеството, които не са директори	15	13	-13,33%	14	7,69%	14	0%	22	57%	35	59%							

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

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

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

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

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

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

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

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан:.....

Милчо Близнаков:.....

**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 годишният финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството за 2023 г.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатори:

/Милчо Близнаков/

/Ивелина Шабан/

/Ирина Маркова-Гюрова/