



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

Холдинг Варна АД

31 декември 2024 г.

Съдържание

Годишен консолидиран доклад за дейността

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Консолидиран отчет за печалбата или загубата

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснения към консолидирания финансов отчет

Доклад на независимия одитор

Декларация за корпоративно управление

Декларация по чл. 100н от ЗППКЦ

Одитиран индивидуален финансов отчет на предприятие-майка

Годишен консолидиран доклад за дейността за 2024 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран доклад за дейността на **Холдинг Варна АД** за 2024 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Групата за 2024 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 28 април 2025 г.

Правен статут и обща информация

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

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

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

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

Капиталовите инструменти на дружеството се котират на регулиран пазар – Българска Фондова Борса, гр. София. Присвоен е следния LEI код: 8945007EIVU621Q54N83

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

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

Групата няма регистрирани клонове.

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

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

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

Капитал и акционери

Към 31 декември 2024 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2024 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 4.96 % от капитала на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

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

През 2024 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

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

Членове на Надзорния съвет са:

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните търговски и неперсонифицирани дружества, фондации:

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

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Ивелина Кънчева Шабан – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – Прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Парк Билд ЕООД – Управител;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – Прокурист;
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Консорциум Марина-Балчик АД – Изпълнителен директор
- Сдружение „Хармония 3-4 - представляващ

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
- 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 - управител
- Варна Риълтис ЕАД - член на Съвета на директорите.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие – член на орган на управление

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;

Важни събития за периода от 01 януари 2024 г. до 31 декември 2024 г.

На 25 април 2024 г. дъщерно дружество Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД приключва процедура по увеличение на капитала чрез емисия на 1 000 000 бр. обикновени акции. 90.9% от новите акции са записани от Холдинг Варна АД.

На 27 май 2024 г. е вписано преобразуване чрез отделяне на новоучредено дружество М Сат инвест ЕАД от М Сат кейбъл ЕАД.

На 5 юли 2024 г. е вписано вливане на М фуд Варна ЕООД в едноличния си собственик Варна риълтис ЕАД, дъщерно на Холдинг Варна АД

На 9 юли 2024 г. е вписана покупка на 100% от дяловете на Варна телеком ЕООД от М Сат инвест ЕАД от М Сат кейбъл ЕАД

На 8 август 2024 г. е одобрен Проспект за публично предлагане на емисия конвертируеми облигации с емитент Холдинг Варна АД.

Годишно общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД

За периода от 01 януари 2024 до 31.12.2024 г. е проведено едно общо събрание на акционерите на:

На 06 юни 2024 г. не се проведе иницирираното общо събрание на акционерите поради липса на кворум.

На 21 юни 2024 г. се проведе общо събрание на акционерите на което се взеха следните решения:

- Приет е самостоятелния финансов отчет на дружеството за 2023 г.;
- Приет е консолидирания финансов отчет на дружеството за 2023 г.;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и надзорния съвет за дейността им през 2023 г.;
- Назначен е регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2024 г. в лицето на Бул одит ООД, рег. №023;
- Прието е решение относно разпределяне на финансовия резултат за 2023 г., който остава като „неразпределена печалба“;
- Избор на нов състав на Одитния комитет;
- Преглед на политиката за възнагражденията на членовете на УС и НС на Холдинг Варна АД – без промяна.

Друга информация във връзка с групата.

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

Информация за Групата по сегменти

Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

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



Хотелите, собственост на Групата са разположени в два курортни комплекса – к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Златни пясъци:

Хотел Атор Гардън /<https://en.astorgardenhotel.com/hotel/>

Хотел Балнео & СПА Азалия /<https://azaliahotel.com/>

Хотел & СПА Астера /<https://asterahotel.com/>

Хотел Приморски <https://hotelprimorski.com/>

Aquahouse Thermal & Beach <https://aquahouse.bg/>

Търговски център Приморски <https://hotelprimorski.com/shopping-center>

Хотел Атлас <https://atlashotel.bg/>

Хотел Астера Банско <https://asterabansko.com/>

- Строителство

През последните две години (2024 г. и 2023 г.) в Групата са построени нови обекти, в това число нов хотел от категория пет звезди. Завършени са два инвестиционни проекта - Сгради за гости, външни басейни, бистро, два комплекса с къщи за гости. Строителството е съобразено с най-новите изисквания за туристически обекти. Започна процес по активна продажба на обектите, предназначени за продажба.

Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

- Други дейности

✓ инфраструктура

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

✓ концесиониране

Дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД и Дружеството-майка са страни по договори за концесия на плажове в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и гр. Варна. Договорите са със срок от 15 и 20 години.

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

✓ рекламно и ПР обслужване

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

Сегмент Финанси

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

Година	Сума на активите	Ръст спрямо предходен период	Изменение
2020 г.	5 887.10 млн. лв.	1 565.40 млн. лв.	36.22%
2021 г.	8 839.50 млн. лв.	2 952.40 млн. лв.	50.15%
2022 г.	8 433.20 млн. лв.	(406.30) млн. лв.	(4.60%)
2023 г.	9 753.10 млн. лв.	1 319.90 млн. лв.	15,65%
2024 г.	11 793.80 млн. лв.	2 040.70 млн. лв.	20,92%

През последните години активите, управлявани от местните фондове също бележат ръст, а през 2024 г. остават стабилни въпреки политическата и икономическа обстановка в Европа и България в частност. Данните, сравнени с общия размер на активите, управлявани от инвестиционни фондове за последните пет години са представени както следва:

Фонд	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
	млн. лв	млн. лв	млн. лв	млн. лв	млн. лв
Инвестиционни фондове – общо	5 887,10	8 839,50	8 433,20	9 753,10	11 793,80
Чуждестранни инвестиционни фондове	4 101,60	6 113,60	5 667,50	6 608,30	8 080,00
Местни инвестиционни фондове – общо	1 785,50	2 725,90	2 765,70	3 144,80	3 713,80

Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на волатилни фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. След спада по време на пандемията от Covid-19 настъпи възстановяване на инвестиционните процеси. 2024 г. бе спокойна и със стабилен тренд в посока увеличаване на капиталите, с които оперират инвеститорите. Поради политическите и инфлационни фактори борсовите индекси се понижават на годишна база както следва:

Индекси за 2024 г.	Начална стойност	Последна стойност	Промяна %	Пазарна капитализация
SOFIX	765,12	892,74	▲ 16,68%	4 866 315 261 лв.
BGBX40	157,87	171,82	▲ 8,84%	8 392 377 871 лв.
BG TR30	799,44	863,62	▲ 8,03%	8 235 362 472 лв.
BG REIT	190,30	214.66	▲ 12,80%	808 609 546 лв.

Към 31 декември 2024 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 151 078 хил. лв. (2023 г.: 146 103 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
Договорен Фонд Куест Вижън	71 314	47.20	69 190	47.36
Договорен Фонд Прайм Асетс	79 764	52.80	76 913	52.64
Общо:	151 078	100	146 103	100

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършаване на нови инвестиции, емитиране на дялове. Подробна информация може да бъде намерена на адрес <https://rfasset.eu/>

Сегмент Проектиране

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

През 2024 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда. В началото на 2025 г. се очаква приемането и влизане в сила на ОУП на община Аксаково.

Сегмент Недвижими имоти

През 2024 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна и к.к. Камчия.



Проект „Алея Първа“

Във връзка с изграждането на обектите от инвестиционен проект „Алея Първа“ в края на 2024 г. Холдинг Варна АД започна изграждането на елементи от техническата инфраструктура, а именно ВиК инфраструктура (разпределителни водопроводи, канализационни колектори и тласкател), електрозахранване (кабелни линии и трафопостове), тротоари, осветление, зони за отдих и озеленяване на крайбрежната зона, осигуряващи комфорт, удобен достъп и сигурност на посетителите.

До настоящия момент са изградени противоерозионно укрепване с дължина от 1100 м., водовземно съоръжение за добив на минерална вода, външен водопровод за захранване на Алея Първа в с. з. 6 /съставна зона/, захранващ водопровод за битови и противопожарни нужди в с.з.5 и временни паркинги за обслужване на крайбрежната алея, осигуряващи 680 безплатни места за паркиране.

Дружеството има проектна готовност и финансова обезпеченост за започване на дейности по реализиране на три обекта от инвестиционния план през 2025 г.: Панорамен асансьор със стълбище, Воден център със зони за възстановяване и Конгресен и събитийен център. Изграждането на Обектите се предвижда да започне веднага след получаване на съответните строителни разрешения.

Панорамният асансьор предоставя пряк, удобен, безопасен и атрактивен пешеходен достъп от панорамната алея на Приморски парк, от близките жилищни квартали и от спирките на масовия градски транспорт до крайбрежната зона.



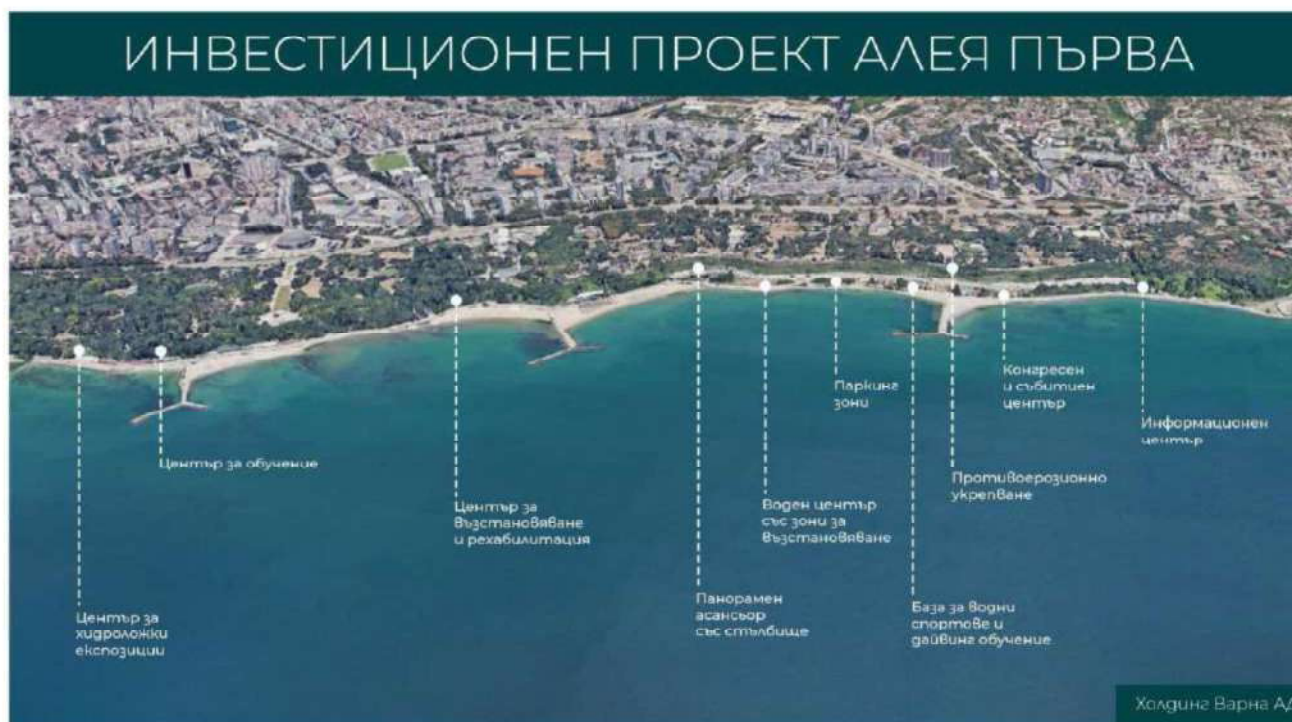
Водният център е комплекс от басейни за деца, спорт и релакс, захранвани с минерална вода от реализираното водовземно съоръжение. Два басейна с водни пързалки и две зони за релакс ще бъдат на разположение за децата и техните родители. Плувният басейн ще предоставя възможности за тренировки и обучение по плуване. В двуетажната сграда са разположени рецепция, съблекални, душове и тоалетни, две сауни, кабинети за масаж, лекарски кабинет и зона за хранене. На втория етаж ще има фитнес с панорама към морето.



Конгресният и събитийен център е проектиран, като мултифункционална сграда с възможност за организиране на различни събития и конференции. Функцията е развита на два надземни етажа с две основни зали с необходимите санитарни и технически помещения.



Останалите обекти от инвестиционния план: Център за обучение и квалификация; Информационен център; Център за лечение, възстановяване и рехабилитация; Хидроложки институт; База за водни спортове; Рибарско селище и други атракционни има осигурено финансиране и ще бъдат реализирани през следващите три години с архитектурни решения, осигуряващи функционалност и хармонично вписване в ландшафта на прилежащите паркови зони и морския бряг.



Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование

В този сегмент работят основно две дружества: М Сат кейбъл ЕАД и Инвестор.бг АД.

В момента Инвестор.бг АД е една от водещите интернет и медийни компании в България, която се развива под корпоративния бранд **Investor Media Group**.

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

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

Групата притежава и управлява следните уеб-сайтове:

- Investor.bg – сайт за финансови и икономически новини, коментари и анализи;
- Dnes.bg - новинарски сайт;
- Start.bg – уеб-каталог с полезни връзки;
- Gol.bg – сайт за спортни новини и футболни клубове;
- Tialoto.bg - лайфстайл сайт за жени;
- Snimka.bg - сайт, предоставящ възможност за онлайн публикуване на снимки;
- Rabota.bg - сайт за обяви за работа;
- Teenproblem.net - онлайн общество от млади хора;
- Blog.bg - безплатен онлайн дневник;
- Automedia.bg - онлайн медия, отразяваща технологичните новости, интересните дизайнерски решения и всичко любопитно от автомобилната индустрия;
- Az-jenata.bg - сайта за модерната жена, съпруга и майка;
- Az-deteto.bg - уеб-портал за детето и родителите му;
- Bgonair.bg - сайтът на телевизия и радио Bulgaria On Air;
- Helpbook.com - предоставя възможност и място за публична комуникация между гражданите и институциите в България;

- Chernomore.bg – новинарски сайт;
- Megavselena.bg - През 2024 година Investor Media Group придоби Megavselena.bg, утвърден български уебсайт, посветен на популяризирането на науката и изследването на необясними явления;
- Puls.bg - здравен уеб-портал;
- Imoti.net - сайт за обяви, новини и коментари за недвижими имоти;
- Bloombergtv.bg - сайтът на телевизия Bloomberg TV Bulgaria;
- Boec.bg – сайт за спортни новини и специализирана насоченост към бойните спортове;
- Radioantena.bg - сайтът на радио Антена.

С много нови постижения, проекти, още по-широка аудитория и успехи Investor Media Group отбеляза 2024 година. Положителните новини за медийната група започнаха още през януари, когато Investor Media Group обяви, че е новият лицензиран медиен партньор на световния проект Google News Showcase. С помощта на Google и новата онлайн програма, като партньори на компанията, широката аудитория в България и по света достига по-лесно до независимо и стойностно новинарско съдържание в различните медийни канали на Investor Media Group, както и се информира за важните и горещи новини от деня. Панелите с новини от Investor.bg, bgonair.bg и Dnes.bg се разпространяват в Google News за Android, iOS и в мрежата, както и в Discover за iOS и Android.

Освен изброените по-горе уебсайтове, Групата Инвестор.бг АД притежава и управлява:

Телевизия Bulgaria ON AIR е една от четирите национални телевизии с политематичен профил. Тя е и първата национална политематична телевизия, която е част от публично дружество. Това затвърждава добрата репутация на независима медия, която екипът на телевизията изгражда всеки ден с работата си. Политематичният канал се разпространява цифрово ефирно в цялата страна, както и онлайн на bgonair.bg. През 2024 година Телевизията продължава провеждането на телевизионните дискусии „Бъдещето“, като за тях и събитията, които Investor Media Group провежда, е създадената специализирана платформа investormediapro.bg, в която са качени в архив всички провеждани телевизионни дискусии, както и календар с предстоящите.

Bloomberg TV Bulgaria уверено се утвърди като телевизията на бизнеса, която успява да изпълнява мисията си да бъде полезна за широката бизнес общност в България, включително младите хора, бъдещите предприемачи и всички, които не спират да търсят успеха. Бизнес телевизията е част от портфолиото на Investor Media Group с 24-часова програма и HD качество. Той е част от глобалния лидер в представянето на бизнес и финансова информация Bloomberg L.P. И през 2024 година Телевизията продължава провеждането на телевизионните проекти „Tech“.

Радио Bulgaria ON AIR е насочено към широката аудитория и активния градски човек, който търси информация за актуалните събития и подбрани световни поп и рок хитове от последните 20 години, както и актуална музика, оглавяваща световните музикални чартове. Радио Bulgaria ON AIR подкрепя българската музика, като на всеки час излъчва най-обичаните български песни, като поставя новинарски акцент с излъчването на живо на сутрешния блок „България сутрин“ и на новинарските емисии в 13,00, 15,30 и 18,30 часа.

Радио Антена е новото допълнение с портфолиото на Investor Media Group. Мисията на радиото е да подкрепя филмовата музика. Целевата аудиторията на радио Антена са модерни градски хора - 20-45 годишни, които водят динамичен начин на живот. Радио "Антена" е първата и единствена радиостанция в столичния ефир, която е фокусирана върху музикалното съдържание и по-специално върху филмова музика. Радио "Антена" излъчва и кратки откъси с актуални новини и информация. Радио "Антена" е първото в България радио за филмова музика.

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

М сат кейбъл ЕАД от своя страна допълва дейността на сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование.

Основната дейност на Дружеството е изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях: цифрова телевизия с подобрени програми с разнообразно съдържание - филмови, спортни, новинарски, музикални и детски програми, HDTV програми /телевизия с висока резолюция/, радиостанции, възможност за мултифункционално управление на телевизията с опция за родителски контрол, EPG - електронен справочник за текущи и предстоящи предавания, високоскоростен оптичен интернет, MAN и VPN решения и други интегрирани телекомуникационни услуги, съвместни пакетни услуги – включващи в допълнение изграждане на COT и застраховка имущество, e-mail услуги, проектиране, доставка и инсталация на телекомуникационно оборудване.

Компанията разполага с изградена собствена и независима подземна тръбна мрежа на територията на гр. Варна и гр. Аксаково, достигаща на север до гр. Шабла и включваща курортите Св. Св. Константин и Елена, Златни пясъци и Чайка, с. Кранево, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Българево. Голяма част от мрежата е с оптични кабели, което позволява предлагането на широк спектър от услуги с високо качество. Конструкцията на оптичните пръстени гарантира 100% резервираност от предаване на сигнала към Опорните точки (HUBs). Изградена е Оптична Градска свързаност (Metro Access Network – MAN) за предоставяне на услуги с повишена надеждност на бизнес клиенти. Изградената оптична мрежа е способна без допълнително преструктуриране да предостави и услуги като VoIP (voice over IP) и VOD (video on demand). Мрежите в гр. Русе и гр. Нова Загора са базирани на LAN технология към крайните клиенти на интернет.

М CAT Кейбъл ЕАД е един от водещите доставчици на интернет и пренос на данни в региона на Северното Черноморие. Основната технология, използвана за достъп на клиентите до интернет е базирана на DOCSIS и EURODOCSIS стандартите. В настоящия момент се използва версия 3.0 на посочените стандарти, което позволява в зависимост от използваните кабелни модеми да се предостави скорост до 400Mbit/s до крайните клиенти. Кабелните станции (CMTS) са на водещ производител CASA SYSTEMS.

Все повече се разширява и въвеждането на GPON (Gigabit Passive Optical Network) мрежа. Този начин на свързване на крайните клиенти позволява достигането на скорости от 1Gbps в крайните клиенти, както и по-висока надеждност на услугата, тъй като връзката между терминала и крайното клиентско устройство е по оптика и изцяло пасивна, независеща от активни елементи свързани с електрон-преносната мрежа. Апаратурата, която се използва е на фирма Huawei – водещ производител на телекомуникационно оборудване.

През 2024 г. Дружеството продължи да развива нововъведената услуга IPTV (Internet Protocol TeleVision), представляваща технология за пренос на мултимедийно съдържание (видео, аудио, данни и/или интерактивни приложения).

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

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

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2024 г. е печалба в размер на 1 859 след данъци. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Печалба в размер 1 358 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Печалба в размер на 501 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 226 241 хил. лв., в т.ч. 189 210 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 37 031 хил. лв. за неконтролиращото участие.

Реализираните приходи по видове за дейността за 2024 г. и тяхното изменение спрямо 2023 г. са както следва:

	2024	Дял	2023	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	1 296	84.76%	1 281	85.46%
Приходи от дялови участия	159	10.40%	163	10.87%
Други финансови приходи	74	4.84%	55	3.67%
Общо приходи от финансова дейност	1 529	100%	1 499	100%
Хотелиерски услуги	25 856	30.33%	24 621	29.01%
Приходи от реклама	21 548	25.28%	17 909	21.10%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	9 651	11.32%	10 829	12.76%
Приходи от продажба на материални запаси	7 727	9.06%	7 634	8.99%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	4 540	5.33%	4 733	5.58%
Приходи от наеми	4 409	5.17%	4 138	4.88%
Приходи от студентски такси	2 710	3.18%	2 542	2.99%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 465	1.72%	1 356	1.60%
Посреднически услуги	1 274	1.49%	1 314	1.55%
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	786	0.92%	1 290	1.52%
Приходи от проектиране и проучване	323	0.38%	156	0.18%
Приходи от строителни дейности	-	0.00%	4 996	5.89%
Други	4 958	5.82%	3 357	3.95%
Общо приходи от нефинансова дейност	85 247	100%	84 875	100%

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2024	2023	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	2 448	1 112	1 336	120.14%
Финансов резултат след данъци	2 200	258	1 942	752.71%
Общо активи	485 166	452 129	33 037	7.31%
Общо пасиви	258 605	229 711	28 894	12.58%
Текущи активи	144 940	114 985	29 955	26.05%
Текущи пасиви	130 941	90 223	40 718	45.13%
Собствен капитал	226 561	222 418	4 143	1.86%

Финансови съотношения	2024	2023
Собствен капитал/Активи	38.55%	41.56%
Обща ликвидност	110.69%	127.45%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	0.97%	0.12%

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

Разпределяне на приходите по видове пазари:

Общо приходи в хил. лв.	2024	2023	Изменение	
			хил. лв.	%
Нефинансови приходи, в т.ч.:	85 247	84 875	372	0.44%
- вътрешен пазар	69 610	68 223	1 387	2.03%
- европейски пазар, ЕС	13 207	14 716	(1 509)	(10.25)%
- трети страни, нечленки на ЕС	2 430	1 936	494	25.52%

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

3. Информация за сключени съществени сделки

Съгласно ДР на Наредба 2 от 09.11.2021 г. Ръководството е избрало праг на същественост 5% от сумата на Активите на Дружеството. За 2024 г. Групата не е сключвала сделки над прага на същественост съгласно Наредбата.

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

Към 31 декември 2024 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал, дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД /влято в едноличният си собственик на 19.06.2024 г./

М Сат Кейбъл ЕАД:

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие, прекратено на 13.11.2024 г./

М Сат Инвест ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- Инвестор.бг АД:
 - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
 - Бранд Продакшънс ООД
 - Инвестор Имоти Нет ООД
 - Инвестор Пулс ООД
 - Инвестор ТВ ЕООД
 - Боец.БГ ООД
 - Висш Университет по застраховане и финанси АД с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД
 - Радио станция ЕООД

Проджект естейтс ЕООД
ТПО Варна ЦППБО ЕООД:
Камчия АД
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД
ИП Реал Финанс АД
МИ-2 ЕООД
Баланс елит ЕООД

Холдинг Варна АД сключва сделки с дъщерни дружества в рамките на основната си дейност и задълженията си по Търговския закон, а именно управление и финансиране на дъщерни дружества /чл. 278 от ТЗ./ Дружеството не е сключвало сделки, които се отклоняват от пазарните условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 33 от поясненията към отчета.

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

Възникналата военна ситуация на територията на Украйна не оказва съществено пряко въздействие върху Емитента и дружествата от Групата.

Усложнената политическа обстановка оказва влияние върху икономическите агенти – инфлация и повишаване на цените.

Действителни и потенциални въздействия на инвазията на Русия в Украйна

Продължилите вече три години военни действия на територията на Украйна доведоха до спиране на доставките на зърнени култури, спиране на доставките на полезни изкопаеми /въглища и руди/, части и компоненти за автомобилната промишленост, проблеми в енергетиката и други. Това оказва влияние върху икономическите процеси в целия свят и засягат пряко Европейското икономическо пространство.

Общия брой бежанци от Украйна, регистрирани за временна закрила или подобни национални схеми за закрила в Европа надхвърли 6 млн. души.

Санкции

От началото на руската инвазия бяха наложени международни санкции, целящи да ограничат възможността на Русия да поддържа икономиката, армията и агресивните си действия на територията на Украйна.

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 военния конфликт в Украйна върху икономиката, ръководството на Холдинг Варна АД счита, че всички тези фактори не са оказали съществено влияние върху бизнеса на дружествата от Групата през 2024 г.

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

Няма сделки водени извънбалансово.

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

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

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2024	2024 участие	31 декември 2023	2023 участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 628	100	44 581	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	33 391	64.40	13 390	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	35 055	100	27 168	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.47	4 963	87.46
М Сат Инвест ЕАД	България	Финансови услуги	1 242	100	-	-
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 419	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 недвижими имоти	5	100	5	100
			124 894		96 089	

Емитента не притежава дялови участия в чужбина.

Други инвестиции

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

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
- Борсови капиталови инструменти	1 774	1 770
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	-
- Некотиранни капиталови инструменти	463	460
	2 237	2 230
Текущи		
- Борсови капиталови инструменти	1 907	1 811
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	11 903	11 094
- Некотиранни капиталови инструменти	23 409	20 399
	37 219	33 304
	39 456	35 534

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

Към 31.12.2024 г. Дружеството и неговите дъщерни дружества са получили заеми на обща стойност 245 226 хил. лв. От тях 137 626 хил. лв. са главници по отпуснати заеми от търговски банки, 29 545 хил. лв. представляват главници по облигационни заеми, 59 419 хил. лв. са получени от вътрешногрупови, 18 636 хил. лв. са получени от други търговски дружества със срок на погасяване от 2025 г. до 2035 г.

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

Дружеството и негови дъщерни дружества са предоставили заеми в общ размер на 79 264 хил. лв. при лихвени равнища от 2% до 4,5% на свързани и несвързани лица. От тях 32 724 хил. лв. са със срок на погасяване до 12 месеца и 46 540 хил. лв. са със срок на погасяване над 12 месеца (в периода до 2035 г.) Отпуснатите заеми към несвързани лица са в размер на 11 206 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 извършвана нова емисия ценни книжа.

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

Емитента не е публикувал прогнози за финансовата 2024 г.

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

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

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

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

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

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

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Групата при възможно най-изгодни условия;

- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Несистематични рискове

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

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

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

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на Групата за получаването на приходи в случаите, когато използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които се използват при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Кредитният риск е свързан с възможността Икономическа група 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 Групата е свързана с поемането на лихвен риск. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми е фиксиран.

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

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

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

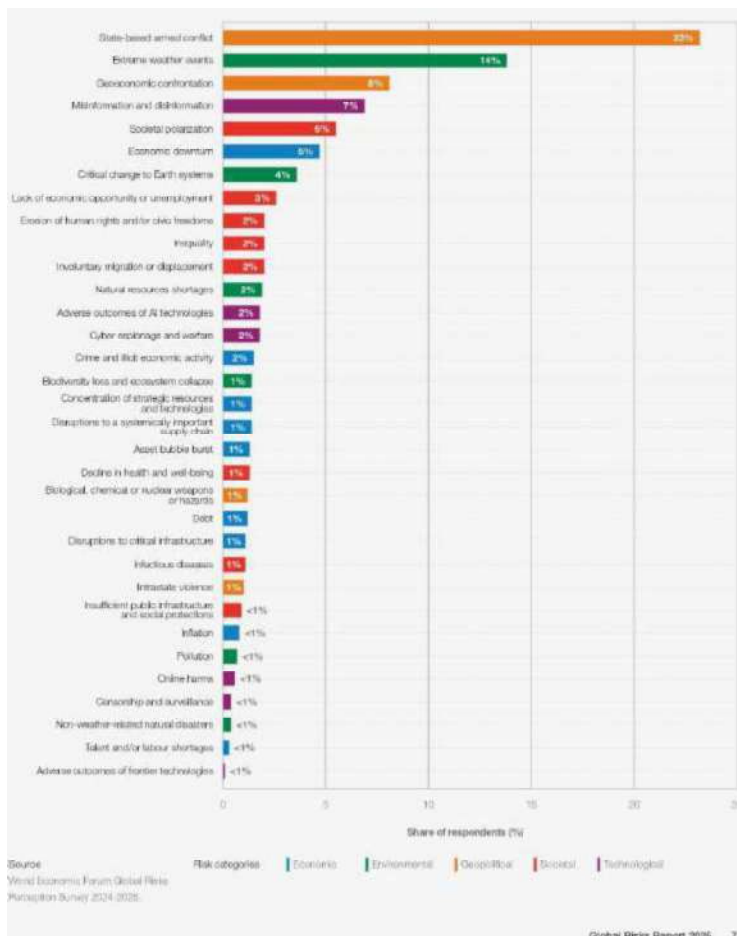
Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни

производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

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

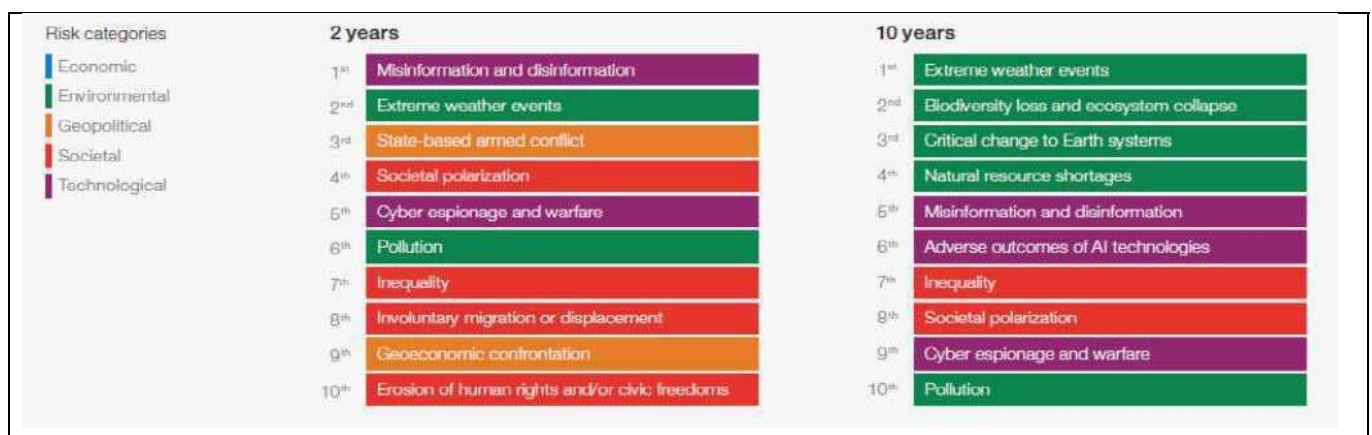
Глобални рискове, определени от Световния икономически форум /WEF – World Economic Forum/

Според последния доклад на WEF подчертават настоящите и бъдещи кризи, които можем да очакваме като бизнес организации и общество. За едногодишната рамка – 2025 г. рисковете са групирани по следния начин:



За периода 2025-2026 г. Световния икономически форум определя като най-голям риск – риска от военни конфликти. Като виждаме съвсем неочаквано, 80 години след края на Втората световна война на територията на Европа отново се водят военни действия /23%/. Този вид рискове се контролират най-трудно и са непредсказуеми. Последствията от тях засягат най-много хора, цялото общество и икономиката на много голям кръг от държави, дори не съседни. На второ място е определен рискът от екстремни климатични процеси. След горещото лято в северното полукълбо през 2024 г. и проливните валежи опасенията за климатичните промени все повече пораждаят тревоги /14%/. На трето място е класиран риска от гео-икономически конфликти. След встъпването в длъжност на новият президент на САЩ виждаме колко лесно може да се наруши равновесието в бизнеса и някои решения да повлияят негативно на икономическите и социални процеси /8%/. Рисковете, влияещи на живота и бизнеса са много разнообразни.

Средносрочен план /периода 2025 г. – 2026 г./



В средносрочен план първите три места се заемат от почти същите тревоги: проблема с неправилното разбиране на информацията и дезинформацията се поставя на първо място. След него се нарежда проблемът с екстремното време и климатичните промени. На трето място е посочен риска от военни конфликти. Финансовите въпроси остават по-назад в средносрочен план.

В дългосрочен план – до 2035 г.

Global risks over the long term (10 years), ranked by severity

Please estimate the likely impact (severity) of the following risks over a 10-year period.



Прогнозата за следващите 10 години се преориентира основно към проблеми с околната среда и природните ресурси. Степенуването дава приоритет на екстремните климатични явления. На второ място са поставени критичните промени в системите на Земята. На трето място загубата на биоразнообразие и колапс на екосистемите. Следват недостига на природни ресурси и дезинформацията. Тук отново икономическите проблеми остават на заден план.

<https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2025/>

От гледна точка на бизнеса, в който оперира част от Групата топлото време и удължаването на летния сезон предоставя допълнително време, в което може да се генерират приходи. Обичайният активен летен сезон в България е от три месеца /юни, юли и август/. Затоплящата се пролет и топлата есен предоставят допълнителни два-три месеца, в които хотелите и базите по Черноморието имат добра запълняемост на базите и съответно се удължава активния летен сезон.

Климатичните промени все пак заставят бизнеса да прави инвестиции, кореспондиращи с поставените цели в Зеления пакт с цел намаляване на влиянието на промените в климата и загубата на природни ресурси.

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

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

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружествата от Групата. Поддържа се положителна текуща ликвидност, посредством която биват посрещани краткосрочните задължения. През 2023 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружествата от Групата са изрядни спрямо своите кредитори.

Макроикономическа среда

Макроикономическата среда в България се движи съизмеримо с тренда на икономическата среда в ЕС, с малко закъснение. Икономическите процеси, които влияят на бизнес средата у нас са предимно вътрешни, с изключение на лихвената политика и цените на енергийните суровини. Предвид неблагоприятната външна и вътрешна обстановка през последните 3 години БВП на България се очаква да остане под потенциалния, като през 2025 г. се очаква да е малко над 2%. До 2026 г. се очаква растежът да се задържи до 2,6% годишно според прогнозата на БНБ.

БВП - Производствен метод по текущи цени	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г. прогноза
	млн. лв.	млн. лв.	млн. лв.	млн. лв.	млн. лв.	млн. лв.
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	120 492	138 979	167 809	183 743	202 861	208 135
процент увеличение/намаление спрямо предходната година		13.30%	17.18%	8.67%	10.40%	2,6%

БВП - Производствен метод, индекс на физическия обем* към предходната година	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г. прогноза
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	96.0	107.7	103.9	101.8	104,1	106.8
процент увеличение/намаление		10.86%	-3.66%	-2.06%	2.25%	2.6%

Източник: НСИ, БНБ

В средносрочен план икономическият растеж в България се очаква да бъде в рамките на 2 - 2,6% годишно. Нарастването на инвестициите ще се определя основно от напредването по програмния период и степента на усвояване на средства от европейските фондове и по Националния план за възстановяване и устойчивост. Не се прогнозира външните фактори да имат съществен принос към икономическия растеж до 2026 г. Предвид очаквания слаб икономически растеж в основните търговски партньори на България, външното търсене ще остане относително ниско. Вътрешното търсене ще остане водещ фактор при формирането на БВП, като за 2024 г. заема 80,00% от него.

През периода 2025 – 2026 г. се очаква инфлацията да се задържи в границите между 2 и 3%. Това ще донесе стабилност в икономическия живот у нас.

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

Текущите инвестиционни намерения, които са в ход на изпълнение през 2024 г. и 2025 г. са финансово обезпечени. Няма спрени или отложени проекти поради недостиг на средства. За следващата 2025 г. необходимите средства за покриване на разходите във връзка с инвестиции с цел развитие на бизнеса са предвидени и проектите са обезпечени.

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

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

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

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

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

През отчетната година не са настъпили промени в управителните и надзорни органи на дружеството.

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

А) получени суми и непарични възнаграждения;

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

Ивелина Кънчева Шабан – 251 750 лв.;

Милчо Петков Близнаков – 125 945 лв.;

Златимир Бориславов Жечев – 40 008 лв.;

Драган Ангелов Драганов – 60 720 лв.

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

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

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

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

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

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

Име, презиме, фамилия	Брой акции		% от капитала	
	2024	2023	2024	2023
Милчо Петков Близнаков	61	61	0.00 %	0.00 %

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

Холдинг Варна АД не притежава собствени изкупени акции.

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

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

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

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

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

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

Данни за контакт:

e-mail: d.zlatanova@holdingvarna.com

телефон: +359 52 663765

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

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

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

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

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

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

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

УСТОЙЧИВОСТ И ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ

1. Обща информация

Във връзка с политиката, възприета от ЕС във връзка с развитието на устойчива икономика и поставените цели в Парижкото споразумение ръководството на всяка компания се налага да насочат част от усилията, финансите и енергията на предприятията към изпълнение на поставените на глобално ниво цели.

Ръководството на Групата е насочило поглед към постигане на изискванията чрез изготвяне на политика и стратегия по отношение на критериите за устойчив бизнес.

Групата развива своята дейност в пет сегмента – Хотелиерство и ресторантьорство; Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование; Финанси; Недвижими имоти и Проектиране. Най-голяма тежест в дейността на групата имат секторите Хотелиерство и ресторантьорство и Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование. Данните, предоставящи информация за преценката относно тежестта и съществеността могат да бъдат показани в следната информация:

Сегмент	Приходи от продажби преди елиминация /хил. лв./	Персонал	Степен на същественост
		брой	
Хотелиерство и развлекателни дейности	47 434	479	1
Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование	35 616	444	2
Финанси	4 145	24	3
Проектиране	334	1	5
Недвижими имоти	1 361	21	4

Въпроси свързани с климата

Изменението на климата е тема, към която инвеститорите все повече обръщат внимание и се интересуват при вземане на решение за инвестиране. Изменението на климата и потенциалния ефект върху бизнес моделите, паричните потоци, финансовото състояние и финансовите резултати все повече ще зависят от решения, взети във връзка с възникващите проблеми свързани с климата. Така всички дружества са изправени пред свързани с климата рискове и възможности. Повечето индустрии са били или има вероятност да бъдат засегнати от изменението в климата и предприетите мерки за управление на процесите. Някои отрасли ще бъдат засегнати повече от други.

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. Пълния набор от правни норми във връзка с изпълнение на Европейския зелен пакт може да бъде намерен тук: https://commission.europa.eu/publications/legal-documents-delivering-european-green-deal_en

Никоя от дейностите, в които оперират дружествата от Групата не е изброена в Делегиран регламент 2021/2139 НА КОМИСИЯТА от 4 юни 2021 година. Таксономията не определя как трябва да се третират дейностите, които не присъстват с списъка към нея. Въпреки това предоставяме оповестяване съгласно Регламент 2021/2178 за постигане на по-добро разбиране на стратегиите и резултатите от дейностите на Дружествата и Групата като цяло. Дейностите на дружествата от Групата са такива, че генерират основно разходи с екологична насоченост и минимални приходи от такива дейности.

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

Приходи, свързани с екологични дейности, в хил. лв.

Сегменти	Приходи от оперативна дейност преди елиминация в хил. лв.		Приходи от продажба на отпадъци за рециклиране и обезвреждане		Дял на приходите от продажба и рециклиране на отпадъци	
	2024 г.	2023 г.	2024 г.	2023 г.	2024 г.	2023 г.
Хотелиерство и развлекателни дейности	47 434	48 727	8	6	0,0168%	0,012%
Медии и образование	35 616	32 489	2	1	0,00%	0,00%
Недвижими имоти	1 361	2 626	-	-	-	-
Финансови услуги	4 145	2 605	-	-	-	-
Проектиране	334	156	-	-	-	-
Общо за групата:	88 890	86 603	10	7	0,0112%	0,012%

Дружествата от групата в рамките на своята дейност извършват определи разходи, свързани с влияещи дейности върху климата.

Въведени са правила и се изпълняват добри световни практики относно потенциалното влияние върху климата на човешката дейност – лична и бизнес, като:

- редуциране количествата на генерирани отпадъци, чрез ползване на суровини в големи опаковки;
- разделно събиране на отпадъците;
- редуциране на разхода на ел. енергия чрез енергоспестяващи осветителни тела, сензори и съоръжения;
- използване на канцеларски материали и хартия произведени по щадящ природата начин;
- извършване на озеленителни дейности и засаждане на дървесна растителност на територията, собственост на дружествата в групата;
- дейности по противоерозионни дейности засягащи терени, заплашени от ерозия;
- противоерозионни грижи за плажни ивици, предмет на концесионни договори и др.

Инвестиционните проекти „Сий Санд“ и “Green Cottage” са завършени. Изграждането им е съобразено с последните тенденции за връщане на хората към природата. Начина на построяване, използваните материали и дизайн на всички къщи гарантира прохладата през лятото, топлина и светлина през зимата, с цел осигуряване на комфорт през всички сезони чрез намаляване разхода за осветление и отопление.

При изпълнението на инвестиционен проект „Сий Фортрес“ се използват последни тенденции в строителството и интериора, които да гарантират стабилност на сградите и конструкциите, като се закупуват и влагат естествени материали и оборудване, насочени към енергоспестяване в съчетание със средиземноморско излъчване.

Целите, които си поставя мениджмънта за 2025 г. за справяне на бизнеса за опазване на околната среда е:

- пестене на газ и електроенергия чрез подгряване на басейни с минерална вода.

- организиране на комбиниран транспорт (за всички хотелски обекти) за служители с цел ползване на по-малко превозни средства и намаляване на вредни емисии.

Инвестициите предприети от Групата 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 достатъчно 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 опазване на чистотата на крайбрежната зона, изграждане на достъпна за всички граждани 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.

Към 31 декември 2024 г. Ръководството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. 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 Групата.

През 2024 г. дейности по озеленяване и облагородяване на териториите са възлагани на външни дружества, както и на собствен персонал.

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

Групата е направила значителни инвестиции за предотвратяване на свлачищни процеси и срутвания на земни маси на територията на проект Алея първа, с което са намалени рисковете за здравето на хората и чистотата на околната среда. Изграденото противоерозионно укрепване с дренажни кладенци, подпорна стена, защитни мрежи, битова и дъждовна канализация гарантира стабилността на ската и целостта на Приморски парк в съставна зона б.

През отчетния период на дружествата от Групата не са съставяни АУАН и наказателни постановления, свързани с нарушения на екологичното законодателство.

Социални въпроси

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

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

Средната БРЗ в групата е по-висока от същия измерител в област Варна с 5,10%, като средната БРЗ е увеличена спрямо 2023 г. с 5,85%. На работещите са осигурени работни места с безопасни условия на труд. Където е приложимо са осигурени и се ползват лични предпазни средства. Сключени са договори със служби за трудова медицина, които извършват периодични прегледи на персонала и оценяват условията и рисковете на работните места.

Групата е предоставила на персонала ваучери за храна на стойност 1 633 хил. лв. /2023 г. - 647 хил. лв./

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

Групата реализира политиката си за Корпоративна социална отговорност като подкрепя инициативи и събития, свързани със стимулиране на активния и здравословен начин на живот. Напълно се зачитат правата на човека, в т. число правото на труд. В дружествата от групата работят 36 лица с увреждания, за които са спазени всички изисквания на ЗЗБУТ.

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

ФОНДАЦИЯ СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА

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

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

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

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

МИСИЯ

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

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

Средствата ще бъдат набирани чрез:

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

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

Борба с корупцията и подкупите

Дружествата от групата не толерират корупционни действия нито към свои служители, нито към други организации и институции.

Подаване на сигнали по реда на Закона за защита на лицата, подаващи сигнали и публично оповестяване на информация за нарушения

Приети са правила на компанията във връзка със Закона и лице, отговарящо за сигналите: Десислава Златанова, d.zlatanova@holdingvarna.com.

Информация относно многообразието съгласно Директива 2014/95/ЕС

Европейския съюз е предприел мерки, чрез които се цели насърчаване многообразието в управителните органи, с цел да привлече широк набор от качества и компетенции при набиране на членове на управителните органи, за постигане на разнообразие от възгледи и опит, и за улесняване на независимите мнения и вземане на разумни решения в рамките на колективния орган, целящи подходящо представителство на всички полове и гарантиране, че принципът на равните възможности се зачита при избора на членове на управителния орган и ще бъде от полза дружествата. Това ще даде възможност на членовете на тези органи да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения. Тези изисквания допринасят за ефективен контрол на управлението. По този начин пазарът ще бъде информиран за практиките за корпоративно управление.

Холдинг Варна АД си постави дългосрочна цел за постигане на паритет между мъжете и жените в управителните и контролни органи на дружествата от Групата и в рамките на 10% от най-високите нива на управление.

Средносрочните цели, които са поставени са за минимум 33% жени в управителните и контролни органи на дружествата от Групата, включително Дружеството-майка и 40% от 5-те най-високи ръководни позиции, които да бъдат заемани от жени до 2030 г.

Към 2024 г. Холдинг Варна АД се управлява от двама директори, представляващи дружеството само заедно. Състава на директорския екип е 50%/50% мъже – жени. Двамата изпълнителни директори имат разлика във възрастта 20 години, за това считаме, че в екипа има достатъчно разнообразие по отношение на възрастта.

На групово ниво съотношението между мъже и жени е 62% жени /62% за 2023 г./ към 38% мъже /38% за 2023 г./. Налице е разлика във възнагражденията в полза на жените с 4,87%. Това показва, че без влиянието на изискванията на новото европейско законодателство в групата са постигнати минималните изисквания за съотношение по отношение на половете. Лицата са на различна възраст, с различно образование и квалификация в зависимост от необходимостта на съответното дружество.

Към 31 декември 2024 г. не е променян състава на Управителния и Надзорния съвет. Същите изпълняват вменените им функции спрямо Устава на дружеството.

Предприети са действия по актуализиране на правилата за работа на управителните и контролни органи на дружеството, така, че да бъдат приведени в синхрон с европейското законодателство.

Критериите, по които се избират членове на управителните и контролни органи следва да кореспондират с нуждите на групата, а именно важни са образованието, професионалната квалификация и опит. Целта на подбора на тези кадри е да работят най-пълноценно да благосъстоянието на дружеството. Управителния и Надзорния съвет се избират от Общото събрание на акционерите, на което членове от ръководния екип не могат да влияят по отношение вземане на решения за избор при попълване на управителните и контролни органи на дружеството.

Дружеството приема кандидати за свободни позиции без да ограничава никого по отношение на възраст, раса, вяра и други критерии. Предоставя се на всеки възможност да представи себе си и способностите си по най-добрия начин. Целта е да бъде направен подбор, така, че ползите за дружеството да бъдат достатъчни и да предполагат увеличаване на ползите от наемането на конкретно лице без значение от неговия пол, възраст, раса, религия или друг признак.

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

Целите по отношение на екологичната политика са:

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

Рисковете по отношение на екологичната политика са:

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

Целите по отношение на социалната политика са:

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

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

Показатели, свързани с екологичната политика:

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

Показатели, свързани със социалната политика:

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

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

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

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

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

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

Акционер	Начин на притежание	31 декември 2024	
		Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	Пряко	1 100 915	16.97
Андезит ООД	Пряко	968 186	14.93
Абас ЕООД	Пряко	849 219	13.09
УПФ Съгласие	Пряко	443 867	6.84

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

Няма акционери със специални права.

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

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

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

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

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

Разкриване на регулирана информация

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

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

Дейност на Управителните органи

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

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

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират

опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще.

Научноизследователска и развойна дейност

Групата поддържа научноизследователска дейност.

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

Екипът генерира новини в множество Интернет издания, както и собствена журналистическа дейност. За финансовите анализи се разчита на екип от анализатори, които са внимателно подбрани.

Научни публикации на преподавателите на ВУЗФ през 2024 г.:

- Монографии или глави от монографии – 8 бр.
- Статии и научни доклади – 79 бр.
- Учебници и учебни помагала – 14 бр.
- Научно-популярни статии, значими за обществото – 17 бр.

През 2024 г. в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, са извършени разходи във връзка научноизследователска дейност на стойност 1 197 хил. лв. /1 198 хил. лв. за 2023 г./. Разходите са свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

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

На 9 януари 2025 г. е осъществено усвояване на облигация в размер на 30 000 хил. лв. Същата е обратно изкупена на 28 януари 2025 г. в размер на 28 410 хил. лв.

В началото на 2025 г. са предприети действия по deregистрация на дълг по облигационна емисия от Централен депозитар, емитиран от Варна риълтис ЕАД – втора по ред облигация. На 5 февруари 2025 г. е издаден акт за deregистрация.

След взето решение от Холдинг Варна АД на 25 февруари 2025 г. е сключена сделка за учредяване право на ползване на инвестиционен имот, собственост на дъщерно дружество, в полза на банка-кредитор за срок от 17 години.

На 17 март 2025 г. е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на новосъздадено дружество от дъщерно дружество Варна риълтис ЕАД. В Търговски регистър е публикуван план за преобразуване.

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

Бъдещо развитие на Групата

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

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

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: IVELINA KANCHEVA SHABAN
/Ивелина Шабан/

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
/Милчо Близнаков/

Дата: 28 април 2025 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	211 432	208 226
Инвестиционни имоти	12	40 012	43 004
Репутация	8	36 688	36 994
Други нематериални активи	9	20 024	19 166
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	1 289	1 325
Финансови активи по справедлива стойност	13	2 237	2 230
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	25 060	22 587
Търговски и други вземания	15	291	253
Отсрочени данъчни активи	16	3 193	3 359
Нетекущи активи		340 226	337 144
Текущи активи			
Материални запаси	17	19 967	15 519
Финансови активи по справедлива стойност	13	37 219	33 304
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	16 964	25 433
Търговски и други вземания	15	22 501	28 124
Вземания във връзка с данъци върху дохода		19	5
Пари и парични еквиваленти	18	48 270	12 600
Текущи активи		144 940	114 985
Общо активи		485 166	452 129

Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2025.04.30 19:40:31 +03'00'
Съставил: Ирина Маркова-Гюрова/

IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2025.04.30 19:49:12 +03'00'
Изпълнителен директор: /Ивелина Шабан/

MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30 19:32:28 +03'00'
Изпълнителен директор: /Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2025.04.30 21:37:41 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за финансовото състояние

(продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	6 486	6 486
Резерви	19.2	165 730	165 226
Неразпределена печалба		14 800	16 176
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		187 016	187 888
Неконтролиращо участие	5	39 545	34 530
Общо собствен капитал		226 561	222 418
Пасиви			
Нетекущи			
Пенсионни задължения към персонала	20.2	378	285
Дългосрочни заеми	21	122 289	133 959
Задължения по лизинг	11	521	337
Търговски и други задължения	22	1 469	1 471
Отсрочени данъчни пасиви	16	3 007	3 436
Нетекущи пасиви		127 664	139 488
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	3 864	3 414
Краткосрочни заеми	21	66 016	62 042
Задължения по лизинг	11	362	914
Търговски и други задължения	22	60 364	23 522
Задължения за данъци върху дохода		335	331
Текущи пасиви		130 941	90 223
Общо пасиви		258 605	229 711
Общо собствен капитал и пасиви		485 166	452 129

Съставил: 
Irina Radoslavova
Markova-Gyurova
Date: 2025.04.30
19:41:09 +03'00'
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: 
IVELINA
KANCHEVA
SHABAN
Date: 2025.04.30 19:57:10
+03'00'
/Ивелина Шабан/

MILCHO
PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30
19:33:09 +03'00'
Изпълнителен директор: **/Милчо Близнаков/**

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител


Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Date: 2025.04.30
21:28:52 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за печалбата или загубата

	Пояснение	2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи	23	85 247	84 875
Други доходи	24	1 981	741
Печалба от продажба на нетекущи активи	25	(476)	94
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	461	(145)
Разходи за материали	26	(11 795)	(12 397)
Разходи за външни услуги	27	(25 001)	(22 507)
Разходи за персонала	20.1	(31 248)	(29 521)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9,10	(6 325)	(6 531)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(4 240)	(4 040)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(2)	(2 389)
Изменение в очаквана кредитна загуба, нетно	37.2	855	(165)
Други разходи	28	(1 871)	(2 779)
Печалба от оперативна дейност		7 586	5 236
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	(36)	(1 253)
Обезценка на репутация		(306)	-
Финансови разходи	29	(8 623)	(8 234)
Финансови приходи	29	1 529	1 499
Други финансови позиции	30	2 298	3 864
Печалба преди данъци		2 448	1 112
Разходи за данъци върху дохода	31	(248)	(854)
Печалба за годината		2 200	258
<i>(Загуба) / Печалба за годината, отнасяща се до:</i>			
Неконтролиращото участие		513	(839)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		1 687	1 097
<i>Към притежателите на собствен капитал на предприятието-майка</i>			
Основен доход на акция	32	лв. 0,26	лв. 0.17

Съставил: Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2025.04.30 19:41:45 +03'00'
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2025.04.30 19:58:17 +03'00'
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30 19:33:49 +03'00'
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2025.04.30 21:30:09 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината		2 200	258
Друг всеобхватен доход:			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи	20.2	56	74
Преоценка на финансови активи		-	9
Други изменения в преоценъчния резерв		(95)	(15)
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход		(1)	(2)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(40)	66
Общо всеобхватен доход за годината		2 160	324
Общо всеобхватна (загуба)/всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		487	(846)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 673	1 170
		2 160	324

Irina
Radoslavov
a Markova-
Gyurova

Digitally signed
by Irina
Radoslavova
Markova-Gyurova
Date: 2025.04.30
19:42:25 +03'00'

Съставил: /Ирина Маркова-Гюрова/

IVELINA
KANCHEV
A SHABAN

Digitally signed by
IVELINA KANCHEVA
SHABAN
Date: 2025.04.30
19:59:24 +03'00'

Изпълнителен директор: /Ивелина Шабан/

MILCHO
PETKOV
BLIZNAKOV

Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30 19:34:33
+03'00'

Изпълнителен директор: /Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed
by Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Date: 2025.04.30
21:31:47 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 486	165 226	16 176	187 888	34 530	222 418
Емисия на акции в дъщерно дружество	-	-	(2 021)	(2 021)	4 021	2 000
Сделки със собственици	-	-	(2 021)	(2 021)	4 021	2 000
Печалба за годината	-	-	1 687	1 687	513	2 200
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци	-	(14)	-	(14)	(26)	(40)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(14)	1 687	1 673	487	2 160
Разпределение на печалба към резерви	-	535	(1 042)	(507)	507	-
Отписване на резерв	-	(17)	-	(17)	-	(17)
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 486	165 730	14 800	187 016	39 545	226 561

Digitally signed by
Irina Radoslavova
Markova-Gyurova
Date: 2025.04.30
19:43:02 +03'00'

Съставили: _____
/Ирина Маркова-Гюрова/

IVELINA
KANCHEVA
SHABAN
Date: 2025.04.30
20:00:31 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан/

MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30 19:35:10
+03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента, Управител

Digitally signed by
Stoyan
Dimitrov
v
Stoyano
v
Date:
2025.04.30
21:38:49
+03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината,
(продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 486	164 984	15 261	186 731	35 363	222 094
Печалба за годината	-	-	1 097	1 097	(839)	258
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци	-	73	-	73	(7)	66
Общо всеобхватен доход за годината	-	73	1 097	1 170	(846)	324
Разпределение на печалба към резерви	-	184	(184)	-	-	-
Други промени в капитала	-	(15)	2	(13)	13	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 486	165 226	16 176	187 888	34 530	222 418

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

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

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г

Съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed
by Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Date: 2025.04.30
21:39:40 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за паричните потоци

		2024	2023
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		102 953	97 617
Плащания към доставчици		(57 734)	(59 542)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(29 576)	(27 935)
Платени данъци, нетно		(6 836)	(2 415)
Постъпления от финансираня		190	8
Други постъпления/(плащания) за оперативна дейност		36 021	384
Нетен паричен поток от оперативна дейност		45 018	8 117
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(6 850)	(5 410)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		249	92
Придобиване на нематериални активи		(887)	(782)
Постъпления от продажба на финансови активи		10 523	11 249
Придобиване на финансови активи		(4 058)	(6 970)
Предоставени заеми и депозити		(29 250)	(19 957)
Постъпления от предоставени заеми и депозити		33 591	21 177
Получени лихви		378	388
Получени дивиденди		160	162
Други плащания за инвестиционна дейност		(8)	(1)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		3 848	(52)
Финансова дейност			
Получени заеми	38	95 636	94 797
Плащания по заеми	38	(101 414)	(93 729)
Плащания по лизинг	38	(417)	(634)
Плащания на лихви и такси по управление на кредити	38	(8 653)	(8 446)
Постъпления от емисия акции в дъщерно дружество		2 000	-
Други плащания за финансова дейност, нетно		(343)	(400)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(13 191)	(8 412)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		35 675	(347)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	18	12 600	12 951
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(5)	(4)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	18	48 270	12 600

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

Исполнителен директор: IVELINA KANCHEVA SHABAN
/Ивелина Шабан/
Исполнителен директор: MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2025 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2025 г. и подписан на 30 април 2025 г.

Съгласно одиторски доклад:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2025.04.30 21:40:42 +03'00'

Бул одит ООД, рег. N 023
Одиторско дружество

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

1.1. Обща информация за Групата

Към 31 декември 2024 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

Дружеството-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

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

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

Присвоен е следният LEI код: 8945007EIVU621Q54H83.

Към 31 декември 2024 г. членове на Надзорния съвет са:

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

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Към 31 декември 2024 г. членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2024 г. е 969.

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

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

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

1.2. Влияние на бизнеса на Холдинг Варна АД и дъщерните му дружества върху околната среда

Въпроси, свързани с климата

Ръководството на Групата 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.

Сегменти: Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектантски услуги и управление на недвижими имоти

Град Варна и курортът Св. св. Константин и Елена попадат в най-северната част на средиземноморската субтропична област и климатът тук се характеризира като континентално-средиземноморски, повлиян от морето. Характерни са по-голяма влажност на въздуха, наличие на йодни изпарения и отслабване на конвекционната облачност. Микроклиматът на областта е описан като благоприятстващ лечението на горните дихателни пътища и алергиите. Отрицателните аниони, които носи морският бриз, въздействат на носната лигавица, като стимулират ендокринната система. Това води до повишаването на локалния и общия имунитет на организма. Микроклиматът има тонизиращ и закаляващ ефект, подсилва защитните сили на тялото, а повишеното съдържание на йод, бром, флуор във въздуха значително намалява проблемите с щитовидната жлеза на хората, пребиваващи в близост до Черно море. Благоприятното съчетание на високо атмосферно налягане, влажност и температура са трите основни климатични фактора, определящи добрата поносимост на организма към предоставените условия за профилактика, закаляване, повишаване на жизнения тонус и лечение.

Инвестициите предприети от Групата 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. В края на 2024 г. започна изграждането на обекти от инженерната инфраструктура, а именно водопроводи, канализация и електроснабдяване. Усилената работа по инженерната инфраструктура се разгърна през първо тримесечие на 2025 г.

Предвидени и изградени са достатъчно 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.

През 2024 г. Групата продължава да инвестира в реализирането на проект "Green Cottage". През м. декември Групата е приключила изграждането и въвела в експлоатация жилищни сгради, които са обявени за активна продажба.

През 2024 г. Ръководството успява да запази и увеличи нивата от туристи от региона и Западна Европа. В сравнение с 2023 г. е отбелязано увеличение в заетостта на легловата база в хотелите с 4%. Това показва устойчивост на бизнес модела и ефективност на предприетите мерки за привличане на туристи.

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.

Сегмент: медии и образование

Групата анализира необходимостта от инвестициите в енергийна ефективност на базата на детайлен анализ на възвръщаемостта във всеки конкретен случай и технология. Подобряването на услугите, ръстът в трафика на потребителите, разширяването на покритието са процеси, свързани с изграждане и поддържане на инфраструктура, която потребява значителни количества енергия. Групата внедрява нови технологични решения за намаляване на нивото на необходимата енергия. Разширява се въвеждането на GPON (Gigabit Passive Optical Network) мрежа. Този начин на свързване на крайните клиенти позволява достигането до скорости от 1 Gbps в крайните клиенти, както и по-висока надеждност на услугата. Връзката между терминала и крайното клиентско устройство по оптика да е изцяло пасивна, независеща от активни елементи, свързани с електропреносната мрежа.

През 2024 г. продължи изграждането на IPTV (Internet Protocol TeleVision), представляваща технология за пренос на мултимедийно съдържание (видео, аудио, данни и/или интерактивни приложения). Чрез въвеждане на тази услуга клиентите получават следните възможности:

- телевизионна услуга в реално време;
- гледане на телевизия срещу заплащане (Pay-per-view);
- гледане на съдържание по поискване (Video on demand);
- интерактивна телевизия (Interactive TV);
- запис и възпроизвеждане на съдържание записано от клиента или доставчика.

Постоянен стремеж на Ръководството е увеличаването на ефективността им и постигането на оптимално потребление спрямо ръста на бизнеса на Групата. Част от работата са ежедневните пътувания на технически екипи до своите клиенти.

Като част от действията си срещу изменението на климата Групата е поела ангажимент да намали въглеродните си емисии с 50 % до 2030 г. и да стане въглеродно неутрална не по-късно от 2050 г.

Ръководството на Групата съзнава отговорността си по отношение управлението на отпадъци, генерирани от оперативната дейност на компанията. Действията ни в посока намаляване на количеството отпадъци и максимално ефективното използване на ресурси са изключително значими за околната и социалната среда.

Всички наши оперативни точки разполагат със значително количество електронно оборудване, което има определен цикъл на живот и края му следва да бъде адекватно планиран. Стремим се минимално количество отпадъци да бъдат депонирани и максимална част от оборудването да получава втори живот чрез повторна употреба или рециклиране.

В съответствие с предходната година, и към 31 декември 2024 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. 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 Групата.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Средногодишния ХИПЦ към декември 2024 г. е 2,6%. Индекса отбелязва намаление спрямо декември 2023 г. с 6%. Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията бяха по-ниската инфлация при хранителните продукти поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки. Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация. Прогнозата за годишната инфлация през 2025 г. е да се ускори до 3,5% в края на годината, а средно за 2025 г. да достигне 3,3% (при 2,6% през 2024 г.). Очакваната възходяща динамика на инфлацията през 2025 г. е в следствие най-вече на заложените допускания за повишения на някои административно определяни цени – ВиК услугите, електроенергията за битови потребители, повишението на акцизните ставки на тютюневите изделия и прогнозираното увеличение на цените на храните (до 5,1%). Прогнозираният висок растеж на разходите за труд на единица продукция и запазването на силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск върху потребителските цени. Инфлацията в групата на услугите с административно определяни цени се очаква да се ускори през 2025 г. до 5,9%.

Цените на строителните услуги се стабилизираха, което позволява предвидимост при изпълнение на строителните обекти. Групата 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. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, 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 счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

2.2. Дейност на Групата и прилагане на принципа за действащо предприятие

Дейност на Групата през 2024 г.

През предходните две години (2023 г. и 2022 г.) бизнесът работи при условия на динамично променящи се пазарна среда и законодателство. Засегнати бяха всички отрасли в икономиката. През 2024 г. се наблюдава стабилизиране на бизнес средата въпреки сложната икономическа и политическа среда в страната.

В качеството си на холдингово дружество, чиято основна цел е управление и финансиране на своите дъщерни дружества и собствени инвестиционни проекти, през 2024 г. Холдинг Варна АД продължава да се грижи за осигуряването на финансова стабилност на дружествата от групата.

През 2024 г. е увеличен капитала на две от дъщерните дружества с общо 31 129 хил. лв. Дружеството-майка е поело 93,57% от общото увеличение. Повече информация е оповестена в пояснение 34.

Дъщерните дружества на Холдинг Варна АД оперират в различни сфери на бизнеса. През предходните две години бизнесът бе повлиян повече или по-малко от влиянието на военния конфликт, развиващ се на територията на Украйна. През 2024 г. инфлационните процеси се успокоиха си се движеха с тенденция към намаление.

Инфлацията в Европа се стабилизира до 2,7% в края на 2024 г., а в Еврозоната до 2,4%.

През изминалите месеци на работа в така описаните условия Ръководството е направило всичко необходимо за стабилизиране на доставните цени на продукти и материали, използвани в дейността на Групата доколкото може.

Ръководството ще продължи да търси и договаря финансиране дейността на Групата, извън генерираните собствени средства, при възможно най-добри финансови условия и лихвени равнища. Дружествата работят нормално, планираните проекти се изграждат по план.

Принцип на действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие въз основа на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Групата разполага с достатъчни ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно те продължават да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния отчет и финансовите отчети.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за консолидирания финансов отчет на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото ѝ състояние:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети 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., приети от ЕС;

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

Към датата на одобрение на 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 2024 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- 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;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на дружеството-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.) освен ако не е посочено друго.

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

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

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

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

4.3. Принцип за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на предприятието майка. Налице е контрол, когато предприятието майка 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност

при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.4. Бизнес комбинации

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.8. Отчитане по сегменти

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

1. Финансови услуги – включва следните дейности:

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

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

2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:

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

3. Проектантски услуги – включва следните дейности:

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

4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:

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

5. Медии и образование – включва следните дейности:

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

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

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

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

4.9. Приходи

4.9.1. Приходи в обхвата на МСФО 15

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

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

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

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

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

4.9.1.1. Приходи, които се признават с течение на времето

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

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като информационен коктейл, достъп до спортни съоръжения и др. Ръководството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

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

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

Приходи от кабелни и интернет услуги

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

Приходи от реклама

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

Приходи от продажба на други услуги

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

4.9.1.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на хранителни и нехранителни стоки

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

Продажба на стоки

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

Продажба на активи

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

4.9.2. Приходи извън обхвата на МСФО 15

4.9.2.1. Приходи от лизинг

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

4.9.2.2. Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.10. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.12. Правителствени дарения

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

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

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

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

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

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като компенсации за разхода на ел. енергия през периода.

4.13. Репутация

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

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

4.14. Други нематериални активи

Разяснение 12, Споразумение за концесионна услуга

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

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

от Концедента във връзка с придобиването, изграждането, монтирането или създаването на каквито и да били нови публични активи.

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

Други нематериални активи

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

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

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

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

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

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

- Програмни продукти	2-10 години
- Оперативни права	7-35 години
- Други	2-70 години

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

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

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 700 лв.

4.15. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

- Сгради	16-100 години
- Машини и съоръжения	2-100 години
- Транспортни средства	4-20 години
- Стопански инвентар	2-15 години
- Компютри	2-5 години
- Други	2-15 години

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

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700 лв.

4.16. Отчитане на лизинговите договори

Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружествата от Групата преценяват дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата 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
- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Групата като лизингодател

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

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

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

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

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

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

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

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

4.18. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

4.19. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.19.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.19.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.
- Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:
- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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

4.19.3. Последващо оценяване на финансовите активи

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:

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котира 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.

в т.ч.: Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котиране 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

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

- Групата 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.

4.19.4. Очаквани кредитни загуби на финансови активи

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

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

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

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

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

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

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Търговски и други вземания

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез:

- провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори и/или
- дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка

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

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

Пари и парични еквиваленти

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

4.19.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.19.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

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

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

4.20. Материални запаси

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

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

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

Групата определя разходите по строителна продукция като използва метода конкретно определена стойност.

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

4.21. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

4.22. Пари и парични еквиваленти

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

4.23. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

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

Резервите на Групата са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове;

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

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

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

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

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

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

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

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

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

Актьорските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

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

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

4.25. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.26.1. Срок на лизинговите договори

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

4.26.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за

облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.26.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.27.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Към 31.12.2024 г., Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка на активи с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна стойност на актива. Притежаваните имоти са обект на регулация Натура 2000, в резултат на което възможностите за експлоатация и реализация на активите са силно ограничени.

За останалите активи в регулация, Ръководството извършва годишен анализ за наличие на индикации за обезценка. При извършването на анализа за индикации за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Групата е взело предвид влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които влияят на стойността на активите или паричните потоци, които те генерират.

На база извършените анализи и направени предположения, ръководството на Групата е достигнало до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуби от обезценка.

Групата разполага с оценки изготвени от независими оценители за значимите притежавани имоти, които потвърждават че тяхната пазарната стойност превишава тяхната балансова стойност.

4.27.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2024 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9 и пояснение

10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.27.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 19 967 хил. лв. (2023 г.: 15 519 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

4.27.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.27.5. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

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

4.27.6. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

4.27.7. Провизии

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

4.27.8. Приходи от договори за строителство

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

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и място на дейност	Основна дейност	2024	2023
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	64.40	52.92
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.47	87.46
М САТ ИНВЕСТ ЕАД	България	Финансови услуги	100	-
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	100
Проджект естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100

Към 31 декември 2024 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД /влято на 19.06.2024 г. в едноличния собственик/

М Сат Кейбъл ЕАД:

- М Сат Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД асоциирано предприятие/, /прекратено на 13.11.2024 г./

М САТ ИНВЕСТ ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- Инвестор.бг АД
- Бранд Нью Айдиъс ЕООД
- Бранд Продакшънс ООД
- Инвестор Имоти Нет ООД
- Инвестор Пулс ООД
- Инвестор ТВ ЕООД
- Боец.БГ ООД
- Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества: Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД
- Радио станция ЕООД

5.2. Промени в инвестициите в дъщерни дружества

През 2024 г. са настъпили следните промени в икономическата група:

1. На 5 юли 2024 г. в Търговски регистър при АВ е вписано вливане на дъщерно дружество М-фуд-Варна ЕООД в едноличния си собственик Варна риълтис ЕАД. За групата не е настъпил финансов ефект от преобразуването.
2. На 27 май 2024 г. в Търговски регистър е вписано отделяне на активи и пасиви в новоучредено дружество М САТ ИНВЕСТ ЕАД. Едноличен собственик на капитала е ХОЛДИНГ ВАРНА АД. За групата не е настъпил финансов ефект от преобразуването.
3. На съвместно заседание на Управителният Съвет и Надзорния Съвет на Дъщерното Дружество „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД, проведено на 20.12.2023 г., е взето решение капиталът на дъщерното дружество да бъде увеличен от 2 309 561 лв., на 3 309 561 лв., чрез издаване на нови 1 000 000 (един милион) обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност на една нова акция 1.00 лв. и емисионна стойност на една нова акция 22.00 лв. На 19.04.2024 г. подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала приключва успешно като са записани и заплатени общо 999 999 броя обикновени поименни безналични акции.
4. На 13 ноември 2024 г. е прекратено дружество Телеком и С ООД

5.3. Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход/(загуба), разпределени на НКУ		Натрупани НКУ	
	31.12.2024	31.12.2023	2024	2023	31.12.2024	31.12.2023
	%	%	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	35.60	47.08	(393)	(1 194)	25 892	21 451
Икономическа група „М САТ ИНВЕСТ“ ЕАД	48.62	-	928	-	12 693	-
Икономическа група „М САТ КЕЙБЪЛ“ ЕАД	-	48.60	-	369	-	12 097
Варна Риълтис ЕАД	2.81	2.81	(44)	(59)	423	467
Камчия АД	12.54	12.53	(3)	7	425	428
ИП Реал Финанс АД	5.08	5.08	25	31	112	87
			513	(846)	39 545	34 530

През 2024 г. и 2023 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

През 2024 г. са отчетени други изменения в неконтролиращото участие в размер на 26 хил. лв. (отрицателна величина). През 2023 г. тази промяна възлиза на 13 хил. лв.

В резултат от увеличението на капитала на Дъщерното Дружество „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД дела на НКУ се променя от 47.08% на 35,60%, а общият ефект отчетен в резултат на сделки с неконтролиращото участие, без загуба на контрол отчетено в капитала на Групата е 2 021 хил. лв.

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	508 146	440 499
Текущи активи	174 325	166 338
Общо активи	682 471	606 837
Нетекущи пасиви	151 731	147 793
Текущи пасиви	164 155	148 032
Общо пасиви	315 886	295 825
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на дружеството-майка	327 040	276 482
Неконтролиращи участия	39 545	34 530
Приходи	88 890	86 697
Печалба/(Загуба) за годината, за собствениците на дружеството-майка	5 054	(78)
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	513	(839)
Печалба/(Загуба) за годината	5 567	(917)
Общо всеобхватен доход за годината, за собствениците на дружеството-майка	5 040	(5)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за годината, за неконтролиращото участие	487	(846)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за годината	5 527	(851)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	45 025	8 120
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 570)	830
Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 780)	(9 297)
Нетен паричен поток	35 675	(347)

6. Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември. Всички асоциирани дружества са учредени и са с място на стопанска дейност в България.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котираны цени на активен пазар. Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 36).

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	1 325	2 578
Дял от загубата, нето	(36)	(1 253)
Балансова стойност към 31 декември	1 289	1 325

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

2024	Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
Дял	45%	50%
Сегмент	Хотелиерство	Медии
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	74 678	7
Пасиви	(71 806)	(33)
Приходи	21 923	189
Финансов резултат	(80)	(8)
Финансов резултат, полагащ се на Групата	(36)	-
Балансова стойност на инвестицията:		
- преди отчитане на дял от финансов резултат	1 325	-
- след отчитане на дял от финансов резултат	1 289	-
2023	Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
Дял	45%	50%
Сегмент	Хотелиерство	Медии
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	76 903	29
Пасиви	(73 951)	(47)
Приходи	19 674	185
Финансов резултат	(2 779)	(21)
Финансов резултат, полагащ се на Групата	(1 251)	(11)
Балансова стойност на инвестицията:		
- преди отчитане на дял от финансов резултат	2 576	2
- след отчитане на дял от финансов резултат	1 325	-

Всички трансфери на парични средства към Групата, например изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2024 г. и 2023 г. Групата не е получила дивиденди.

На 13 ноември 2024 г. Телеком и С ООД е прекратен в Решение № 1572 на СГС.

7. Отчитане по сегменти

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

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

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

2024 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проек- тиране	Хотелиер- ство и развле- кателни дейности	Медии и образо- вание	Елими- ниране	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	1 355	4 043	323	46 064	35 077	(1 615)	85 247
- други приходи	6	102	11	1 370	539	(47)	1 981
Приходи на сегмента	1 361	4 145	334	47 434	35 616	(1 662)	87 228
Разходи за материали	(263)	(31)	-	(8 800)	(2 701)	-	(11 795)
Разходи за външни услуги	(242)	(921)	(305)	(9 205)	(15 819)	1 491	(25 001)
Разходи за персонал	(507)	(1 259)	(37)	(16 268)	(13 177)	-	(31 248)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	421	15	-	55	(30)	-	461
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(152)	(523)	-	(4 526)	(1 124)	-	(6 325)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(33)	-	-	(4 290)	(54)	137	(4 240)
Промяна на материалните запаси и незавършено производство	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Други разходи	(56)	(492)	(1)	(1 218)	(476)	372	(1 871)
Печалба от продажба на нетекучи активи	18	-	-	(36)	(456)	(2)	(476)
Очаквана кредитна загуба	(11)	4 063	(46)	(156)	187	(3 182)	855
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	536	4 997	(55)	2 990	1 964	(2 846)	7 586
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(36)	-	-	(36)
Обезценка на репутация	-	-	-	-	(99)	(207)	(306)
Финансови разходи	(94)	(1 865)	(3)	(5 841)	(2 064)	1 244	(8 623)
Финансови приходи	37	2 647	23	309	357	(1 844)	1 529
Други финансови позиции, нетно	(1)	511	-	(413)	2 201	-	2 298
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	478	6 290	(35)	(2 991)	2 359	(3 653)	2 448
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	(17)	(466)	19	355	(425)	286	(248)
Резултат на сегмента след данъци	461	5 824	(16)	(2 636)	1 934	(3 367)	2 200
Активи на сегмента	14 947	349 831	1 538	243 575	73 078	(197 479)	485 490
Пасиви на сегмента	3 517	99 899	1 798	162 923	48 247	(57 455)	258 929

2023 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирани	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	2 622	2 591	156	48 295	32 198	(987)	84 875
- други приходи	4	14	-	432	291	-	741
Приходи на сегмента	2 626	2 605	156	48 727	32 489	(987)	85 616
Разходи за материали	(180)	(43)	-	(9 585)	(2 589)	-	(12 397)
Разходи за външни услуги	(275)	(937)	(14)	(8 732)	(13 347)	798	(22 507)
Разходи за персонал	(419)	(1 036)	(76)	(15 410)	(12 580)	-	(29 521)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(234)	11	-	238	(160)	-	(145)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(127)	(529)	-	(4 425)	(1 450)	-	(6 531)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(38)	-	-	(4 061)	(76)	135	(4 040)
Промяна на материалните запаси и незавършено производство	-	-	(69)	(2 320)	-	-	(2 389)
Други разходи	(67)	(167)	(4)	(2 139)	(1 592)	1 190	(2 779)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	2	92	-	-	94
Очаквана кредитна загуба	37	288	(59)	(545)	(414)	528	(165)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 323	192	(64)	1 840	281	1 664	5 236
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(1 251)	(2)	-	(1 253)
Финансови разходи	(97)	(1 633)	(7)	(5 919)	(2 195)	1 617	(8 234)
Финансови приходи	89	2 730	25	472	150	(1 967)	1 499
Други финансови позиции, нетно	17	1 894	-	(357)	2 410	(100)	3 864
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	1 332	3 183	(46)	(5 215)	644	1 214	1 112
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	(29)	(296)	(17)	198	(671)	(39)	(854)
Резултат на сегмента след данъци	1 303	2 887	(63)	(5 017)	(27)	1 175	258
Активи на сегмента	59 747	220 032	1 578	244 577	80 671	(154 476)	452 129
Пасиви на сегмента	7 935	49 883	1 822	183 256	52 697	(65 882)	229 711

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

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	88 890	86 603
Елиминирани на междусегментни приходи	(1 662)	(987)
Приходи на Групата	87 228	85 616
Печалба		
Оперативна печалба на сегментите	10 432	3 572
Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите	(2 846)	1 664
Оперативна печалба на Групата	7 586	5 236
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(36)	(1 253)
Обезценка на репутация	(306)	-
Финансови разходи	(8 623)	(9 851)
Финансови приходи	1 529	3 466
Други финансови позиции	2 298	3 964
Елиминирани на междусегментни приходи/(разходи)	(248)	(450)
Печалба на Групата преди данъци	2 200	1 112

През 2024 г. и 2023 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент. През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи. Анализ на приходите по всеки основен вид продукт и услуга е представен в пояснение 23.

8. Репутация

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	36 994	36 994
Балансова стойност към 31 декември	36 688	36 994

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Варна Риълтис ЕАД“	22 140	23 608
М САТ Кейбъл ЕАД	1 468	12 696
Икономическа група „М Сат Инвест“ ЕАД	12 390	-
Аква Ерия ООД	690	690
Разпределение на репутацията към 31 декември	36 688	36 994

Към 31 декември 2024 г. Групата анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата към която е разпределена репутацията, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. Методите, използвани при

изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. При извършените тестове за обезценка на репутация е използван микс от методи спрямо вида на единиците генерираща парични потоци, а именно:

Сегмент „Медии и образование“

Към 31 декември 2024 г. са приложени два различни подхода, както следва:

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

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

След определяне на възстановимата стойност на инвестицията е отчетена обезценка в размер на 306 хил. лв.

2. Като ОГПП е определено дружество, част от икономическата група, което оперира в областта на рекламата. Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Възстановимата стойност на ОГПП е определена като по-висока от стойността му в употреба и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, в следствие на което не е призната загуба от обезценка през 2024 г. Моделът на дисконтираните парични потоци включва парични потоци за 5 години.

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

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

Сегмент: „Управление на недвижими имоти“

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

Сегмент „Хотелиерство и развлекателни дейности“

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

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

9. Други нематериални активи

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

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	В процес на придобиване и други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 004	6 920	4 032	9 300	2	22 258
Новопридобити активи, закупени	17	-	-	1 195	-	1 212
Отписани активи	-	(17)	-	-	-	(17)
Трансфер на активи	2	(456)	-	456	(2)	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 023	6 447	4 032	10 951	-	23 453
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2024 г.	(1 976)	(72)	(42)	(1 002)	-	(3 092)
Амортизация за периода	(25)	(6)	(2)	(210)	-	(243)
Загуба от обезценка	-	(95)	-	-	-	(95)
Трансфер на активи	1	35	(5)	(30)	-	1
Салдо към 31 декември 2024 г.	(2 000)	(138)	(49)	(1 242)	-	(3 429)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	23	6 309	3 983	9 709	-	20 024

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	В процес на придобиване и други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 016	6 887	4 032	8 471	2	21 408
Новопридобити активи, закупени	11	48	-	830	1	890
Отписани активи	(24)	-	-	(1)	-	(25)
Трансфер на активи	1	-	-	-	(1)	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 004	6 935	4 032	9 300	2	22 273
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2023 г.	(1 976)	(58)	(42)	(820)	-	(2 896)
Амортизация за периода	(24)	(14)	-	(183)	-	(221)
Обезценка на активи	-	(15)	-	-	-	(15)
Амортизация на отписани активи	24	-	-	1	-	25
Салдо към 31 декември 2023 г.	(1 976)	(87)	(42)	(1 002)	-	(3 107)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	28	6 848	3 990	8 298	2	19 166

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

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2024 г. или 2023 г. , с изключение на разходите за придобиване, извършени, във връзка с права върху нови права върху собственост. Няма заложен нематериални активи като обезпечения по задължения.

В категория „Други права върху собственост“ Групата отчита Оперативни права по концесионен договор и включват права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионния договор и по-конкретно пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти, които съгласно договора са собственост на концедента с обща балансова стойност в размер на 455 хил. лв. (2023 г.: 485 хил. лв.). Полезният живот на тези активи е определен от срока на концесията. Концесионните права са предоставени на Групата по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище „Балчик“, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВППРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

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

Тестове за обезценка на нематериални активи

Правата върху собственост и лицензиите за радио и телевизионна дейност се тестват за обезценка поне веднъж годишно. За целите на извършваният тест за обезценка Групата комбинира методи на вътрешно изготвена преценка, както и използва услугите на независим лицензиран оценител.

Съгласно издадената оценка от независим лицензиран оценител, активите се оценяват по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, като са избрани методи, отчитайки, икономическата обстановка пазара на недвижими имоти в страната и в световен мащаб, а именно:

- Метод на бъдещите приходи и
- Метод на дисконтиране на частичните парични приходи

Метод на бъдещите приходи

Този подход на оценка се свързва с бъдещите приходи, които дружеството ще реализира в средносрочен план. В тази връзка е разработена прогноза за развитие на съответните ОГПП през следващите пет години. За база са взети основните показатели, достигнати през периода 2021 - 2024 г. Предвиденият ръст на приходите на дружеството в прогнозния период (2025 - 2029 г.) се базира на разширяване на позициите на „ИНВЕСТОР БГ“ АД в на пазара. Включената норма на дисконтиране представлява коефициент на възвръщаемост, с който бъдещите чисти парични приходи, отнесени към нематериалните активи, се редуцират към настоящата им стойност. Тази възвръщаемост е изчислена на 9,22 %, като сума на съставен риск за дружеството. При разчетите е приета стойност на дисконтовия фактор 0,1059 или $r = 9,22\%$ (WACC).

Метод на дисконтиране на частичните парични приходи

За целите на този подход, ръста на чистите приходи в след прогнозния период е приет на 2,0 %. При прилагането на посочения метод са разработени основни показатели за дружеството за периода 2025 - 2029 г.: Приходи и разходи на дружеството, печалба преди облагане с данъци и след облагането ѝ с данъци; бъдещите, инвестиции, които дружеството ще направи и др.

За установяване участието на нематериалните дълготрайни активи в осъвременените чисти парични приходи се приема хипотезата за сделка, при която правата върху оценяваните нематериални активи се прехвърлят чрез "изключителен" лиценз на бъдещия купувач. конкретния случай, лицензионната такса е приета на 13,50 %.

В резултат от анализа, Групата е начислила обезценка на нематериални активи в размер на 95 хил. лв. (2023 г.: 15 хил. лв.). Отчетената обезценка е отнесена в намаление на „Друг всеобхватен доход“.

Към 31 декември няма заложи като обезпечение нематериални активи.

10. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2024 г.	45 186	113 040	77 347	1 452	22 769	13 318	6 460	1 081	280 653
Новопридобити активи	7	3 970	1 283	41	311	1 639	736	285	8 272
Отписани активи	-	-	(185)	(16)	(77)	(100)	(2 149)	(22)	(2 549)
Трансфер от материален запас	118	-	501	-	-	-	-	-	619
Трансфер от инвестиционни имоти	(5)	564	-	-	-	-	-	-	559
Вътрешен трансфер на активи	-	-	626	-	447	(1 073)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	45 306	117 574	79 572	1 477	23 450	13 784	5 047	1 344	287 554
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(15 120)	(36 871)	(1 349)	(12 485)	-	(5 720)	(882)	(72 427)
Амортизация за периода	-	(1 260)	(2 402)	(36)	(1 379)	-	(935)	(70)	(6 082)
Отписана амортизация	-	-	181	16	76	-	2 090	22	2 385
Вътрешен трансфер на активи	-	2	-	-	-	-	-	-	2
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(16 378)	(39 092)	(1 369)	(13 788)	-	(4 565)	(930)	(76 122)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	45 306	101 196	40 480	108	9 662	13 784	482	414	211 432

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2023 г.	45 221	105 837	74 499	1 369	16 640	25 096	8 603	1 166	278 431
Новопридобити активи	-	-	756	-	77	4 525	105	-	5 463
Придобити активи в резултат на бизнескомбинация	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Отписани активи	-	-	(108)	(38)	(58)	(722)	(2 090)	(38)	(3 054)
Трансфер към материален запас	(35)	-	(59)	-	-	(94)	-	-	(188)
Вътрешен трансфер на активи	-	7 203	2 258	121	6 110	(15 487)	(158)	(47)	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	45 186	113 040	77 347	1 452	22 769	13 318	6 460	1 081	280 653
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(13 787)	(34 548)	(1 336)	(11 270)	-	(6 632)	(914)	(68 487)
Амортизация за периода	-	(1 333)	(2 323)	(37)	(1 229)	-	(1 336)	(52)	(6 310)
Отписана амортизация	-	-	108	38	58	-	2 090	38	2 332
Трансфер към материален запас	-	-	38	-	-	-	-	-	38
Вътрешен трансфер на активи	-	-	(146)	(14)	(44)	-	158	46	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(15 120)	(36 871)	(1 349)	(12 485)	-	(5 720)	(882)	(72 427)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	45 186	97 920	40 476	103	10 284	13 318	740	199	208 226

Към 31 декември 2024 г. значима част от балансовата стойност на разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 13 335 хил. лв. (2023 г.: 13 318 хил. лв.) е формирана от:

- извършени разходи във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма.
- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти;

- В състава на активите, в процес на придобиване са включени платени аванси в размер на 881 хил. лв.

10.1. Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към 31.12.2024 г., Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка на активи с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна стойност на актива. Притежаваните имоти са обект на регулация Натура 2000, в резултат на което възможностите за експлоатация и реализация на активите са силно ограничени.

Извършен е преглед на всички други значими материални активи към 31 декември 2024 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

10.2. Залог на имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Сгради	Стопански инвентар	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към:						
31 декември 2024 г.	9 045	72 824	2 261	6 516	-	90 646
31 декември 2023 г.	11 194	80 927	2 919	7 160	429	102 629

Допълнителна информацията относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 36.

10.3. Активи с право на ползване

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

	Площи	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	4 963	1 183	230	84	6 460
Новопридобити активи	548	-	188	-	736
Отписани активи	(894)	(1 183)	(72)	-	(2 149)
Салдо към 31 декември 2024 г.	4 617	-	346	84	5 047
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(4 284)	(1 183)	(201)	(52)	(5 720)
Амортизация	(834)	-	(83)	(18)	(935)
Амортизация на отписани активи	840	1 183	67	-	2 090
Трансфер	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	(4 278)	-	(217)	(70)	(4 565)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	339	-	129	14	482

	Площи	Машини, съоръжения и оборудване	Транспорт- ни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2023 г.	4 886	3 403	230	84	8 603
Новопридобити активи	105	-	-	-	105
Отписани активи	(28)	(2 062)	-	-	(2 090)
Трансфер	-	(158)	-	-	(158)
Салдо към 31 декември 2023 г.	4 963	1 183	230	84	6 460
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3 279)	(3 140)	(172)	(41)	(6 632)
Амортизация	(1 033)	(263)	(29)	(11)	(1 336)
Отписани активи	28	2 062	-	-	2 090
Трансфер	-	158	-	-	158
Салдо към 31 декември 2023 г.	(4 284)	(1 183)	(201)	(52)	(5 720)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	679	-	29	32	740

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

11. Задължения по лизингови договори

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	521	337
Задължения по лизингови договори – текуща част	362	914
Задължения по лизингови договори	883	1 251

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

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2024 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания				
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024 г.					
Лизингови плащания	396	356	170	17	939
Финансови разходи	(34)	(15)	(7)	-	(56)
Нетна настояща стойност	362	341	163	17	883
31 декември 2023 г.					
Лизингови плащания	957	346	-	-	1 303
Финансови разходи	(43)	(9)	-	-	(52)
Нетна настояща стойност	914	337	-	-	1 251

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2024 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност	(253)	(434)

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. са 72 хил. лв. (2023 г.: 196 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. е 417 хил. лв. (2023 г.: 634 хил. лв.).

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

12. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2024 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, к.к. Камчия, и други локации, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	43 113
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	36
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(145)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	43 004
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	43 004
Новопридобити активи:	
- вътрешно създаден	5
Прехвърляне към ползван от собственика актив	(584)
Отписани активи	(2 874)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	461
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	40 012

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложили като обезпечение по заеми е в размер на 25 809 хил. лв. (2023 г.: 19 029 хил. лв.).

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

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 4 409 хил. лв. (2023 г.: 4 138 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Приходи“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	Над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024 г.	1 637	200	779	505	238	134	3 493
31 декември 2023 г.	1 659	567	311	248	124	62	2 971

13. Финансови активи по справедлива стойност

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

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“.

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:				
Акции в непублични дружества	-	-	402	401
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:				
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 903	11 094	-	-
Акции в публични дружества	1 907	1 811	1 774	1 770
Некотирувани облигации	1 906	1 278	-	-
Акции в непублични дружества	21 503	19 121	61	59
Общо	37 219	33 304	2 237	2 230

Като Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход Групата отчита инвестиция в непублично дружество. 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.

Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби бяха признати в печалбата или загубата:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции, нетно	3 067	3 208

14. Финансови инструменти по амортизирана стойност

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, представени по категории са:

		Текущи		Нетекущи	
		31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	15.1	14 380	22 687	23 806	21 798
Облигации	15.2	737	621	718	727
Лихви по заеми, цесии и други	15.2	3 969	3 773	3 170	2 708
Депозити		-	557	103	92
Очаквани кредитни загуби		(2 122)	(2 205)	(2 737)	(2 738)
Общо кредити и вземания		16 964	25 433	25 060	22 587

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
Главница по заеми, цесии и други	3 174	7 457	-	-
Лихви по заеми и цесии	3 045	2 783	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 047)	(1 074)	-	-
	5 172	9 166	-	-
<i>Вземания от асоциирани дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	-	-	23 806	21 798
Лихви по заеми и цесии	-	-	3 170	2 708
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-	(2 725)	(2 725)
	-	-	24 251	21 781
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	-	6	-	-
	-	6	-	-
Общо кредити и вземания	5 172	9 172	24 251	21 781

14.1. Заеми, цесии и други

Към 31 декември 2024 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4 % - 5.4%. Вземанията, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

Всички лихвоносни вземания, предоставени на дружества - свързани лица, са предоставени при годишни лихвени равнища в диапазон 2% - 6% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2025 и 2035 г.

14.2. Облигации

Към 31 декември 2024 г. Групата притежава дългови ценни книжа - корпоративни облигации и държавни ценни книжа, които се търгуват на Българска Фондова Борса АД и Франкфуртската фондова борса. Дълговите инструменти падежират в периода от 2025 г. до 2030 г. Лихвените нива, при които се олихвяват са в диапазона между 0.2 % до 6 % годишна лихва, като една част от тях са обвързани с 6-месечен EURIBOR, а други са фиксирани. Справедливата стойност на притежаваните дългови инструменти е 1 455 хил. лв. и анализа на очакваните кредитни загуби не показва индикации за наличието на условия за обезценка.

Всички притежавани облигационни емисии се търгуват на фондова борса, с изключение на една. Дълговите инструменти с падеж през 2025 година са представени като краткосрочни финансови активи.

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

15. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи и инвестиции	19 549	20 044	-	-
Аванси за покупка на финансови активи	-	6 796	-	-
Вземания от нефинансова дейност	4 971	4 818	-	-
Очаквана кредитна загуба	(5 526)	(6 574)	-	-
Търговски вземания	18 994	25 084	-	-
Съдебни и присъдени вземания	383	382	-	-
Данъчни вземания	384	318	-	-
Предплатени разходи по договори	1 505	1 390	288	250
Предоставени аванси	995	1 052	-	-
Други вземания	433	280	3	3
Очаквана кредитна загуба	(193)	(382)	-	-
Търговски и други вземания	22 501	28 124	291	253
в т.ч.: Финансови вземания	19 528	25 212	3	3
Нефинансови вземания	2 973	2 912	288	250

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 Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички текущи търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Към 31 декември 2024 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 5 719 хил. лв. (2023 г.: 6 956 хил. лв.).

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

Търговски и други вземания от свързани лица	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от асоциирани предприятия		
Вземания от нефинансова дейност	25	33
	25	33
Вземания от други свързани лица		
Вземания от нефинансова дейност	274	254
	274	254
Общо търговски и други вземания от свързани лица	299	287

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни (активи)/пасиви	1 януари 2024 г.	Признати в друг всеобхватен доход	В резултат на бизнес-комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи, нетно	(7)	-	-	(27)	(34)
Материални активи, нетно	444	-	-	(286)	158
Финансови активи	1 609	-	(7)	163	1 765
Инвестиционни имоти	1 379	-	-	(295)	1 084
Търговски и лихвоносни вземания	(1 190)	-	7	513	(670)
Обезценка на материални запаси	(5)	-	-	5	-
Лихви по слаба капитализация	(976)	-	-	(121)	(1 097)
Задължения към персонала	(154)	1	-	(13)	(166)
Задължения по лизинг	(80)	-	-	2	(78)
Други задължения	4	-	-	(27)	(23)
Неизползвани данъчни загуби	(947)	-	-	(178)	(1 125)
	77	1	-	(264)	(186)
Отсрочени данъчни активи	(3 359)				(3 193)
Отсрочени данъчни пасиви	3 436				3 007

В Групата е начислен отсрочен данъчен актив във връзка с неизползвани данъчни загуби до размера на очакваните бъдещи печалби, срещу които същият следва да се приспадне.

В зависимост от годината им на реализиране, всички данъчни загуби реализирани в Групата следва да бъдат усвоени в периода 2025 г. - 2028 г.

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни (активи) / пасиви	1 януари 2023 г.	Признати в друг всеобхватен доход	В резултат на бизнес-комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023 г.
	хил. лв.	хил. лв.		хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи, нетно	-	-	-	(7)	(7)
Материални активи, нетно	395	-	-	49	444
Финансови активи	1 041	1	-	567	1 609
Инвестиционни имоти	1 381	(2)	-	-	1 379
Търговски и лихвоносни вземания	(1 216)	-	-	26	(1 190)
Обезценка на материални запаси	(5)	-	-	-	(5)
Лихви по слаба капитализация	(800)	-	-	(176)	(976)
Задължения към персонала	(125)	1		(30)	(154)
Задължения по лизинг	(80)	-		-	(80)
Други задължения	4	-		-	4
Неизползвани данъчни загуби	(802)	-	(1)	(144)	(947)
	(207)	-	(1)	285	77
Отсрочени данъчни активи	(3 028)				(3 359)
Отсрочени данъчни пасиви	2 821				3 436

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

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

17. Материални запаси

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Незавършено строителство	2 084	7 991
Продукция – жилищни сгради	16 026	6 150
Материали и консумативи	1 046	1 064
Стоки	456	333
Поземлени имоти прилежащи към строителство	355	20
Обезценка	-	(39)
Материални запаси	19 967	15 519

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г., не е отчетен разход на обезценка на материални запаси. Отчетената през предходни периоди обезценка на материални запаси е отписана при реализиране на материалите.

През декември 2024 г. Групата въвежда в експлоатация, съответно е заприходила продукцията по инвестиционен проект луксозни еднофамилни жилищни сгради „Грийн Котидж“ в к.к. Св. Св. Константин и Елена.

През 2023 г. общо 4 680 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2023 г.: 7 633 хил. лв.), като посочената сума включва и извършените продажби през периода. Към 31 декември 2024 г. и сравнимия период не са отчетени разходи за обезценка на материални запаси.

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	47 163	11 100
- евро	1 042	1 419
- щатски долари	65	60
Парични еквиваленти	-	21
Пари и парични еквиваленти	48 270	12 600

Към 31 декември 2024 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 29 хил. лв. (2023 г.: 29 хил. лв.).

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

19. Собствен капитал

19.1. Акционерен капитал

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 485 897	6 485 897
Общ брой акции, оторизирани към 31 декември	6 485 897	6 485 897

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

	31 декември 2024		31 декември 2023	
	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	2 801 780	43.20	2 799 640	43.17
Акционери физически лица	321 930	4.97	324 070	5.00
	6 485 897	100.00	6 485 897	100.00

Дружествата в Групата не притежават акции на дружеството-майка.

19.2. Резерви

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен резерв	156 816	156 816
Законови резерви	2 640	2 105
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	882	948
Преоценки по планове с дефинирани доходи	402	367
Други резерви	4 990	4 990
	165 730	165 226

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(24 911)	(23 753)
Разходи за социални осигуровки	(4 232)	(4 056)
Разходи за компенсируеми отпуски, нето	(329)	(320)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(143)	(232)
Социални и други разходи, свързани с персонала	(1 633)	(1 160)
Разходи за персонала	(31 248)	(29 521)

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	378	285
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	378	285
Текущи:		
Задължения за заплати	1 770	1 576
Задължения за осигуровки	1 249	880
Задължения за неизползвани отпуски	831	898
Обезщетения по Кодекса на труда	14	60
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	3 864	3 414

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, включително ключов управленски персонал, които следва да бъдат уредени през 2025 г.

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

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са както следва:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	345	231
Разходи за текущ трудов стаж	143	187
Разходи за лихви	-	8
Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(56)	(74)
Изплатени и отписани начисления	(40)	(7)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	392	345

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

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2024	2023
Дисконтов процент	3.75 %	3.75 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	2 % - 3 %	2 % - 3 %

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

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(84)	(68)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	28	(6)
Общо приход/разход, признат в другия всеобхватен доход	(56)	(74)

21. Заеми

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви са представени както следва:

Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:		Текущи		Нетекущи	
		31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	21.1	36 173	29 098	101 453	106 191
Неконвертируеми облигации	21.2	8 589	5 064	20 956	27 934
Сkonto		(155)	(171)	(120)	(166)
		44 607	33 991	122 289	133 959
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	21.3	18 636	25 119	-	-
Лихви по привлечени средства		2 773	2 932	-	-
Общо балансова стойност		66 016	62 042	122 289	133 959

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

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 36.

21.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2024 г. Групата е заемополучател по банкови заеми в предоставени в лева и евро с плаващ лихвен процент плюс надбавка. Същите падежират в периода 2025- 2031 г.

21.2. Неконвертируеми облигации

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

- Емитент, издател на емисията – МСАТ Кейбъл ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 23 ноември 2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лева;
- Брой облигации – 20 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, обезпечени;
- Срок на емисията – 7 години, с 2 години удължен срок до 24 май 2026 г.;
- Валута – лева;
- Лихвен процент – 6m EURIBOR с надбавка 3,70%, не по-малко от 3,25% годишно;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

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

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 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 – 8 години, удължен срок до 12 декември 2027 г.;
- Валута – евро;
- Лихва – 12m EURIBOR с надбавка 3,60%, не по-малко от 2,7% годишно;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

На 21 декември 2021 г. Варна Риълтис ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията - BG 2100021216;
- Дата на емитиране – 21 декември 2021 г.;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лв.;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент с база 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1 %, като лихвения процент няма да бъде по-нисък от 2.25% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 11 юли 2023 г. Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN на емисията – BG2100019236
- Дата на емитиране – 11 юли 2023 г.;
- Размер на облигационната емисия – 9 000 000 лв.;
- Брой облигации – 9 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент с база 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, като лихвения процент няма да бъде по-нисък от 3.6% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 15.04.2024 г. Варна риълтис ЕАД емитира втора облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Варна риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN на емисията – BG2100016240;
- Дата на емитиране – 15 април 2024 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лв.
- Брой облигации – 20 000 бр.
- Вид на облигациите – безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – фиксиран лихвен процент в размер на 2,00% годишно върху непогасената част от главницата;
- Период на лихвено плащане – на шест месеца

Към 31 декември 2024 г. е извършено обратно изкупуване на 18 410 бр. Облигации. Актуалния дълг по емисията е 1 590 хил. Лв. /1 590 бр. Облигации в обръщение/.

21.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита задължения по търговски заеми и цесии в размер на 18 636 хил. лв. (2023 г.: 21 119 хил. лв.) при лихвени проценти в диапазон 3% - 7%. Същите се очаква да бъдат уредени до 2025.

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

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

22. Търговски и други задължения

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Задължения за гаранции и депозити	2	4
Финансови пасиви	2	4
Задължения по получени аванси	1 467	1 467
Нефинансови пасиви	1 467	1 467
Нетекущи търговски и други задължения	1 469	1 471
Текущи:		
Търговски задължения	8 972	10 023
Задължения за покупка по парични средства на клиенти	39 251	3 042
Задължения за гаранции и депозити	247	352
Задължения по договори за покупка на финансови активи	-	233
Други финансови пасиви	2	7
Финансови пасиви	48 472	13 657
Задължения по получени аванси	8 940	7 989
Данъчни задължения	1 139	950
Предплатени приходи	1 436	656
Финансирания	303	223
Други задължения	74	47
Нефинансови пасиви	11 892	9 865
Текущи търговски и други задължения	60 364	23 522

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

Търговски и други задължения към свързани лица	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към асоциирани предприятия</i>		
Търговски задължения	112	69
	112	69
<i>Задължения към ключов управленски персонал</i>		
Задължения за гаранции	9	9
	9	9
Общо търговски и други задължения към свързани лица	121	78

Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок;

Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

23. Приходи

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи по договори с клиенти, в обхвата на МСФО 15	80 838	80 737
Приходи от наеми, извън обхвата на МСФО 15	4 409	4 138
Общо приходи	85 247	84 875

2024	Време на признаване на прихода		
	Приходи по договори с клиенти	В определен момент	С течение на времето
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Медийни и рекламни услуги	33 989	-	33 989
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	25 856	-	25 856
Възстановителни и спортни услуги	4 540	-	4 540
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 525	-	3 525
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	10 334	10 334	-
Продажба на строителна продукция	-	-	-
Други приходи	2 594	-	2 594
Общо приходи по договори с клиенти	80 838	10 334	70 504

2023	Време на признаване на прихода		
	Приходи по договори с клиенти	В определен момент	С течение на времето
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Медийни и рекламни услуги	28 738	-	28 738
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	24 621	-	24 621
Възстановителни и спортни услуги	4 733	-	4 733
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 960	-	3 960
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	9 538	9 538	-
Продажба на строителна продукция	4 996	4 996	-
Други приходи	4 151	-	4 151
Общо приходи по договори с клиенти	80 737	14 534	66 203

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Хотелиерски услуги	25 856	24 621
Приходи от реклама	21 548	17 909
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	9 651	10 829
Приходи от строителни дейности	-	4 996
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	4 540	4 733
Приходи от продажба на материални запаси	7 727	7 634
Приходи от наеми	4 409	4 138
Приходи от студентски такси	2 710	2 542
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 465	1 356
Посреднически услуги	1 274	1 314
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	786	1 290
Приходи от проектиране и проучване	323	156
Други	4 958	3 357
Общо приходи от продажби	85 247	84 875

24. Други доходи

Другите приходи на Групата включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Отписани задължения	315	179
Приходи от финансираня	563	105
Приходи от глоби и неустойки	218	58
Предоставени права	594	-
Други приходи	291	399
	1 981	741

Приходите от финансираня в размер на 563 хил. лв. са свързани със суми във връзка с:

- Приходи от държавни помощи свързани с компенсации за ел. енергия във връзка с правителствено финансиране на основание РМС № 739/26.10.2021 г., РМС № 771/06.11.2021 г. и РМС № 15/20.01.2022 г. за периода от м. януари до м. декември 2024 г. в размер на 563 хил. лв.

25. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба	2 428	94
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(2 904)	-
Общо печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	(476)	94

26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Хранителни продукти и напитки	(3 681)	(4 536)
Разходи за ел. енергия	(3 027)	(3 053)
Рекламни материали	(1 418)	(1 217)
Хотелски консумативи	(830)	(798)
Разходи за вода	(768)	(667)
Разходи за гориво	(530)	(603)
Материали за ремонт и поддръжка	(312)	(444)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(528)	(400)
Разходи за основни материали	(433)	(353)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(114)	(115)
Други	(154)	(211)
	(11 795)	(12 397)

27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(4 225)	(5 285)
Разходи за реклама	(6 838)	(4 799)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(1 328)	(1 344)
Разпространение на тв сигнал	(538)	(1 242)
Абонаментни услуги	(1 125)	(943)
Нормативни и регулаторни разходи и такси	(2 330)	(544)
Разходи за комисионни, включително по продажба на активи	(715)	(652)
Разходи за наем	(253)	(434)
Концесионни такси	(403)	(374)
Административни и счетоводни услуги	(646)	(332)
Разходи за одит	(318)	(302)
Разходи по застраховки	(318)	(319)
Такса интернет достъп и кабелна	(293)	(284)
Разходи за организиране на събития и анимационни програми	(488)	(376)
Разходи по отпечатване	(165)	(165)
Правни услуги	(234)	(141)
Строително-монтажни работи	(15)	(23)
Услуги по проектиране	(297)	(7)
Други	(4 472)	(4 941)
	(25 001)	(22 507)

Независим одитор на Холдинг Варна АД е Бул одит ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим одит на индивидуалния и консолидиран годишен финансов отчет на предприятието – майка е 72 хил. лв., без ДДС. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита, които не са забранени по реда на приложимото законодателство. Бул одит ООД не одитира други дружества от групата.

Общо отчетеният разход за одит на икономическата Група на Холдинг Варна АД за 2024 г. възлиза на 318 хил. лв., без ДДС. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(1 250)	(1 407)
Отписани нетекущи активи	(12)	(729)
Дарения	(85)	(212)
Разходи за командировки	(84)	(99)
Представителни разходи	(66)	(71)
Разходи за брак	(3)	(3)
Разходи за неустойки	(144)	(13)
Други	(227)	(245)
	(1 871)	(2 779)

29. Финансови приходи и разходи

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по договори за лизинг	(72)	(196)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(8 819)	(8 337)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(8 891)	(8 533)
Капитализирани разходи за лихви	314	355
	(8 577)	(8 178)
Други финансови разходи	(46)	(56)
Финансови разходи	(8 623)	(8 234)

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 296	1 281
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 296	1 281
Доходи от съучастия, дивиденди	159	163
Други финансови приходи	74	55
Финансови приходи	1 529	1 499

30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от преоценка	3 092	3 217
Загуба от преоценка	(25)	(9)
Нетен ефект от промяна от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	3 067	3 208
Резултат от продажба на финансови инструменти и вземания, нетно	(82)	1 243
Банкови такси и комисионни	(552)	(596)
Печалба/(Загуба) от промяна във валутните курсове	(135)	9
Други финансови позиции, нетно	2 298	3 864

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2023 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 448	1 112
Елиминации	133	(1 980)
Печалба преди елиминации	2 581	868
<i>в т.ч.: Реализирана загуба в групата</i>	<i>(7 327)</i>	<i>(8 861)</i>
<i>Печалба, подлежаща на облагане в групата</i>	<i>9 908</i>	<i>7 993</i>
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(991)	(799)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(1 381)	(858)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 860	1 088
Текущ разход за данъци върху дохода	(512)	(569)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	264	(285)
Разходи за данъци върху дохода	(248)	(854)
Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход	1	-

32. Доход на акция

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

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

	2024	2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 687 000	1 097 000
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
Доход на акция (в лв. за акция)	0.26	0.17

През 2024 г. Общото събрание на акционерите на дружеството-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

33. Сделки със свързани лица

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

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

33.1. Сделки с акционери

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приход от лихви	262	428

33.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	747	435
Приходи от продажба на активи	-	69
Предоставени заеми и цесии	(2 008)	(1 443)
Приход от лихви	462	415
Разходи за покупка на стоки и услуги	(22)	(20)

33.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	1 480	1 393
Приходи от продажба на услуги	-	-

33.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 264)	(1 293)
Социални осигуровки	(110)	(111)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 398)	(1 428)

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2023 г.: 24 хил. лв.).

34. Поети задължения

Групата придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма за експлоатация на морски плажове и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена и гр. Варна.

За всяка година от срока на концесията Групата дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на методика, на Министерски съвет. За всяка година за срока на концесията Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

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

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

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яhti и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яhti и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност

35. Условни активи и условни пасиви

35.1. Обезпечения

Към 31 декември 2024 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД по репо сделки.

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти и Други нематериални активи. За повече информация относно балансовата стойност на заложените активи вижте пояснения 9, 10 и 12.

Към 31 декември 2024 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, М САТ ИНВЕСТ ЕАД, Атлас I ЕАД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

35.2. Правни искове

Към 31.12.2024 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на Групата, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци, с изключение на гражданско дело № 6548/2024 г. пред Варненския районен съд, което е висящо на първа инстанция.

С цел избягване на предубеждения, свързани с позицията на Групата в този спор, настоящото съдебно дело няма да бъде разглеждано по-подробно в консолидирания финансов отчет.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

Нито един от гореспоменатите искове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

35.3. Данъчни проверки

Към 31 декември 2023 г. съгласно заповед за възлагане на ревизия Р-03000322006490-020-001 / 15.11.2022 г. на основание чл. 112 и 113 от ДОПК е извършена ревизия на задълженията за Корпоративен Данък за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. на дъщерно дружество. Ревизията е приключила и е издаден ревизионен акт № Р-03000323005199-091-001/13.03.2024 г. Срещу същия е подадена жалба в законовия срок по ДОПК. На основание чл. 152 от ДОПК, същият е обжалван и е образувано дело №1454/2024 на Варненски административен съд. Към 31 декември 2024 г. делото е висящо на първа съдебна инстанция.

36. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата са представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови инструменти по амортизирана стойност:			
Облигации	14	1 455	1 348
Предоставени заеми, депозити и цесии	14.1	40 569	46 672
Търговски и други финансови вземания	15	19 531	25 215
		61 555	73 235
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Ценни книжа	13	37 148	33 855
Облигации		1 906	1 278
		39 054	35 133
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:			
Ценни книжа		402	401
		402	401
Пари и парични еквиваленти	18	48 270	12 600
		149 281	121 369

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2024	31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	21	188 305	196 001
Задължения по финансов лизинг	11	883	1 251
Търговски и други задължения	22	48 472	13 661
		237 660	210 913

Вижте пояснение 4.19 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 39. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци, с цел покриване на текущите, падежиращи задължения и осигуряване на стабилна ликвидност на Групата като цяло.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

37.1. Анализ на пазарния риск

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

37.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период е отчетена нетна печалба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 137 хил. лв. (2023 г.: нетна загуба 9 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за незначителен ефекта от промяна на валутни курсове.

37.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка или Euribor. Групата следи и анализира настъпилите промени в експозицията на Euribor, тъй като за той отразява ръст и стойностите му са с положителна величина. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да има съществени изменения в бъдеще, които да повлияят върху финансовите резултати на Групата.

37.1.3. Ценови риск

След периода на висока инфлация през годините с форсмажорни обстоятелства като пандемията от Ковид и първите 2 години от войната в Украйна, които повишиха инфлацията значително, настъпи стабилизиране на икономиката в новите обстоятелства и реалност. Войната в Украйна продължава и през 2024 г. Предположението на политическите анализатори и на ръководството на Групата е, че до края на 2025 г. няма да приключи. Друго значително събитие, което повлия върху икономиката и пазарите на финансови инструменти е новата линия в политиката на САЩ и отношението към Европа. Очаква се понижаване на курса на долара и понижаване цената на нефта и природния газ. Това са фактори, които ще засегнат по-малко дейността на Групата, в несъществен размер и индиректно. В резултат на новите политическо-икономически обстоятелства ще е необходимо пренастройване отново на линиите на доставки в икономиката и обръщане на внимание от страна на Европа към необходимостта от повишаване на индустриалното производство.

Към 31 декември 2024 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата или отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, а именно:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции в непублични дружества	21 564	19 180
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 903	11 094
Акции в публични дружества	3 681	3 581
Борсово търгувани облигации	1 906	1 278
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Акции в непублични дружества	402	401
Общо	39 456	35 534

В случай, че цената на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода, след облагане с данък би било +/- 394 хил. лв. (2023 г.: +/- 320 хил. лв.).

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

37.2. Анализ на кредитния риск

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови инструменти по амортизирана стойност, в т.ч.:		
Облигации	1 455	1 348
Предоставени заеми, депозити и цесии	40 569	46 672
Търговски и други финансови вземания	19 531	25 215
Пари и парични еквиваленти	48 270	12 600
Балансова стойност	109 825	85 835

Групата 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:

2024	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	9 261	-	37 622	-	-	46 883
Очаквани кредитни загуби	(27)	-	(4 832)	-	-	(4 859)
	9 234	-	32 790	-	-	42 024
2023	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	8 995	-	38 197	-	4 423	51 615
Очаквани кредитни загуби	-	-	(4 838)	-	(105)	(4 943)
	8 995	-	33 359	-	4 318	46 672

Към 31 декември 2024 г. са начислени очаквани кредитни загуби в размер на 4 859 хил. лв. (2023 г.: 4 943 хил. лв.). През 2024 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в посока намаление с 84 хил. лв.

Търговски и други вземания

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

Към 31 декември 2024 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 5 719 хил. лв. (2023 г.: 6 956 хил. лв.). През 2024 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в намаление от 1 237 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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари	11 899	12 156
Изменение в очаквана кредитна загуба през периода	(855)	165
Възстановена очаквана кредитна загуба на отписани вземания през периода	(466)	(422)
Салдо към 31 декември	10 578	11 899

37.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат

установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	66 171	122 409
Задължения по финансов лизинг	396	543
Търговски и други задължения	48 472	2
Общо	115 039	122 954

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

31 декември 2023 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	62 213	134 125
Задължения по финансов лизинг	957	346
Търговски и други задължения	13 657	4
Общо	76 827	134 475

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

38. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми	Задължения по финансов лизинг	Лихви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024	193 069	1 251	2 932	197 252
Парични потоци:				
Плащания	(101 414)	(417)	(8 653)	(110 484)
Постъпления	95 636	-	-	95 636
Непарични промени:				
Изменение в скonto	62	4	-	66
Начисления и отписвания	-	-	8 891	8 891
Безналични сделки и други	(1 821)	45	(397)	(2 173)
31 декември 2024	185 532	883	2 773	189 188

	Заеми	Задължения по финансов лизинг	Лихви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2023	187 426	2 665	1 127	191 218
Парични потоци:				
Плащания	(93 729)	(634)	(8 446)	(102 809)
Постъпления	94 797	-	-	94 797
Непарични промени:				
Изменение в скonto	(3)	(88)	-	(91)
Начисления и отписвания	-	105	8 533	8 638
Безналични сделки и други	4 578	(797)	1 718	5 499
31 декември 2023	193 069	1 251	2 932	197 252

39. Оценяване по справедлива стойност

39.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

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

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

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	3 681	3 581
Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми	11 903	11 094
Ниво 3 - акции и облигации в непублични дружества	23 470	20 458
	39 054	35 133
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Ниво 3 - акции и облигации в непублични дружества	402	401
	402	401
Общо финансови инструменти по справедлива стойност	39 456	35 534

Определяне на справедливата стойност

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

Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

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

Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

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

Ниво 3 - Акции и облигации в непублични дружества

Справедливата стойност на акциите на ниво 3 е определена на база на пазарна оценка от лицензиран независим оценител, изготвена към отчетната дата. Пазарната оценка е изготвена на база на метода на дисконтираните парични потоци (DCF метод). За практическото приложение на метода е разработена маркетингова прогноза, средносрочна стратегия на развитие, ценова политика, ефективно използване на капацитета на персонала и др. DCF методът отчита:

- Паричният поток или ползите, които даден актив или група активи ще произведат за определен период от време;
- Времетраенето на паричните потоци;
- Приложението на дисконтовия фактор върху паричните потоци.

Справедливата стойност на облигации с балансова стойност 402 хил. лв., класифицирани на ниво 3 се оценява по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност, цена на придобиване с натрупана лихва, до момента, в който емисията не бъде допусната за търговия на регулиран пазар, процедурата за което е в процес на финализиране.

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	35 534	31 545
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	3 067	3 208
Друг всеобхватен доход	-	9
Покупки	4 058	1 892
Продажби	(3 203)	(1 120)
Салдо към 31 декември	39 456	35 534

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетния период.

39.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2024 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Нематериални активи:	
- авторски и лицензионни права	10 292
Инвестиционни имоти	39 679
31 декември 2023 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Нематериални активи:	
- авторски и лицензионни права	10 829
Инвестиционни имоти	43 004

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Инвестиционните имоти на Групата представляват поземлени имоти, групирани в Ниво 3 съобразно йерархията на справедливата стойност.

Оценката по справедлива стойност основно се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. За определяне на справедливата стойност на някои имоти е използван теглови коефициент, определен при използването на следните подходи - сравнителен метод, метод на вещната стойности метод на приходната стойност.

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

Оценката по справедлива стойност на нематериалните активи се базира на оценката на независим лицензиран оценител. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност.

За определяне на справедливата пазарна стойност на нематериалните активи, е приложен метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци и подхода на базата на бъдещите постъпления от продажби. Определените теглови коефициенти между двата подхода е 60% към 40% в полза на метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци.

40. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници, като спазва изискванията на облигационната емисия на компанията – майка както следва:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – не по-високо от 0.95
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – не по-ниско от 1.05
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – не по-малко от 0.5

Към 31 декември 2024 г. финансовото състояние и постигнатите резултати за годината напълно удовлетворяват наложените изисквания към Групата, във връзка с облигационната емисия на компанията-майка, а именно:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – 0.53
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – 1.24
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – 1.11

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	226 561	222 418
+ Субординиран дълг	18 636	25 119
Коригиран капитал	245 197	247 537
+ Дълг	258 605	229 711
- Пари и парични еквиваленти	(48 270)	(12 600)
Нетен дълг	210 335	217 111
Съотношение на капитала към общото финансиране	1:0.86	1:0.88

41. Събития след края на отчетния период

На 9 януари 2025 г. е осъществено усвояване на облигация в размер на 30 000 хил. лв. Същата е обратно изкупена на 28 януари 2025 г. в размер на 28 410 хил. лв.

В началото на 2025 г. са предприети действия по deregистрация на дълг по облигационна емисия от Централен депозитар, емитиран от Варна риълтис ЕАД – втора по ред облигация. На 5 февруари 2025 г. е издаден акт за deregистрация.

След взето решение от Холдинг Варна АД на 25 февруари 2025 г. е сключена сделка за учредяване право на ползване на инвестиционен имот, собственост на дъщерно дружество, в полза на банка-кредитор за срок от 17 години.

На 17 март 2025 г. е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на новосъздадено дружество от дъщерно дружество Варна риълтис ЕАД. В Търговски регистър е публикуван план за преобразуване.

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

42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 28 април 2025 г.

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО
УПРАВЛЕНИЕ**

2024

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 отделения на холдинговото дружество не са правени.

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

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

Към 31 декември 2024 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 2024 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 4,96 % 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 2024 г. няма промяна в състава на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД.

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 регламентиранияте 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 2024 г.

През 2024 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 2024 г. не е настъпила промяна в състава на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД. Актуалния състав на Надзорния съвет към 31 декември 2024 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 отделя 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 2024 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 избраният одитен комитет е 3 години.

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

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

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

Към 31 декември 2024 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.

Към 31 декември 2024 г. няма промяна в състава на Надзорния и Управителния съвет. 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 критерий 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 закони и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

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

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

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

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

Годишният финансов отчет на "Холдинг Варна" за 2024 г. е заверен от регистриран одитор, назначен с решение на редовното ОСА проведено през 2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

♦ **Общо събрание на акционерите**

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

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

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт на Инфосток с електронен адрес: <https://www.infostock.bg/infostock/control/quotes/5V2C>.

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 препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

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

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

IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Холдинг Варна” има задължение за разкриване на:

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

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент

Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискала без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.

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

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида

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

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан

Милчо Близнаков

IVELINA
KANCHEVA
SHABAN

Digitally signed by
IVELINA KANCHEVA
SHABAN
Date: 2025.04.30
20:05:16 +03'00'

MILCHO
PETKOV
BLIZNAKOV

Digitally signed by
MILCHO PETKOV
BLIZNAKOV
Date: 2025.04.30
19:37:43 +03'00'

**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:

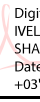
Милчо Петков Близнаков – изп. директор

Ивелина Кънчева Шабан – изп. директор

Ирина Радославова Маркова-Гюрова – гл. счетоводител

Декларираме, че:

1. Доколкото ни е известно годишният консолидиран финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата за 2024 г.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатори:	MILCHO PETKOV BLIZNAKOV	 Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV Date: 2025.04.30 19:38:29 +03'00'
	/Милчо Близнаков/	
	IVELINA KANCHEVA SHABAN	 Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN Date: 2025.04.30 20:06:34 +03'00'
	/Ивелина Шабан/	
	Irina Radoslavova Markova-Gyurova	 Digitally signed by Irina Radoslavova Markova- Gyurova Date: 2025.04.30 19:45:46 +03'00'
	/Ирина Маркова-Гюрова/	

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
E bulodit@abv.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До акционерите на
Холдинг Варна АД
град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда**

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД („Групата“), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2024 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 10.1 „Имоти, машини и съоръжения“ към консолидирания финансов отчет, Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка към 31 декември 2024 г. на имоти с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна им стойност. Тези притежавани имоти от Групата са обект на регулация по Натура 2000, което силно ограничава възможностите за тяхната експлоатация и/или реализация. При извършените от нас одиторски процедури, отчитайки етапа на реализация на инвестиционните намерения на ръководството на Групата, както и поетите ангажименти във връзка с това предприятие, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, че балансовата стойност на тези имоти не надвишава тяхната възстановима стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали биха били необходими корекции на посочената сума.

Както е оповестено в пояснение 37.2 „Анализ на кредитния риск“ към консолидирания финансов отчет, Групата отчита Финансови инструменти по амортизирана стойност към 31.12.2024 г. в размер на 66 325 хил. лв., в т. ч.: вземания в размер 5 790 хил. лв. от категория „Предоставени заеми, депозити и цесии“ и вземания в размер на 5 160 хил. лв. от категория „Търговски и други финансови вземания“. Ръководството на Групата е извършила изчисления на очакваните кредитни загуби според възприетия модел, който се базира на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, че предположенията и допусканията, на които се базира определянето на очаквани кредитни загуби за тези вземания са обосновани и достатъчни. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими корекции по отношение на очакваните кредитни загуби за вземанията в посочения размер към 31 декември 2024 г.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по

етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)”, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Ключови одиторски въпроси

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

Репутация	
Пояснения 4.13, 4.17 и 8 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31.12.2024 г. репутацията на Групата е в размер на 36 688 хил. лв., възникнала в резултат на бизнес комбинации в текущия и предходни отчетни периоди. Балансовата стойност на репутацията представлява 8 % от консолидираните активи на Групата. При изготвянето на годишния тест за обезценка на репутацията, от ръководството се изисква да приложи значими предположения и счетоводни преценки, на които се базира изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци. При определяне на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци се използват предположения, които включват очаквани бъдещи прогнози за парични потоци, приложими дисконтови фактори и анализи на чувствителност. Поради това, че процесът е специфичен и предположенията са субективни и/или зависещи от външни влияния и фактори, ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, към 31.12.2024 г. Пояснения 4.13, 4.17 и 8 към консолидирания финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Групата по отношение на призната репутация към 31.12.2024 г.	По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по отношение на определяне на стойността на признатата репутация - преглед на прилаганата счетоводна политика и използвана методика за извършване на тестове за обезценка; - оценка на уместността на ключовите предположения, включително дисконтовите фактори, очакван ръст и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти чрез сравняване със средни пазарни показатели на дружества с подобна дейност и с текущите финансови показатели на Групата; - оценка на адекватността на допусканията и преценките на Групата; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност по отношение на признатата репутация.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни

подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на отчета, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена изискваната информация в нейната цялост относно договорите за заем, по които Холдинг Варна АД или негови дъщерни предприятия са заемополучатели съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена изискваната информация относно непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Холдинг Варна АД, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността, с изключение на възможния ефект описан в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

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

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

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., приложен в електронния файл „8945007EIVU621Q54N83-20241231-BG-CON“ с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този

електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

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

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

Отговорности на одитора

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

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

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

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

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на

консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);

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

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

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

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007EIVU621Q54N83-20241231-BG-CON“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивост съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

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

- Бул Одит ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2024 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 21 юни 2024 г. за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2024 г. на Групата представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивост.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивост забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството-майка и контролираните от него предприятия.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството-майка и контролираните от него предприятия.

Стоян Стоянов

Управител и регистриран одитор отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество с рег.№ 023

България, гр. София, ул. Акад. Николай Стоянов №13А

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2025.04.30
21:20:41 +03'00'