

## **Пояснения към междинния финансов отчет**

### **1. Предмет на дейност**

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

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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

Холдинг Варна АД няма клонове.

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

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

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

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

### **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от шест месеца до 30 юни 2024 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000

лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Структура и членове на групата към 30.06.2024 г.:

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

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I АД /асоциирано предприятие/
- 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 АД
- М Фуд Варна ЕООД

**М Сат Кейбъл ЕАД:**

- Варна Телеком ЕООД
- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/

**М САТ ИНВЕСТ ЕАД:**

- Инвестор БГ АД:
  - Бранд Ню Айдиъс ЕООД с дъщерно дружество Бранд Продакшънс ООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД
  - Инвестор Пулс ООД
  - Инвестор ТВ ЕООД
  - Боец.БГ ООД
  - Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

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

**3. Имоти, машини и съоръжения**

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

	Земя	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване и други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2024 г.	17 139	21 637	62	132	7 030	46 000
Новопридобити активи	-	-	-	1	61	62
Отписани активи	-	-	-	(7)	-	(7)
<b>Салдо към 30 юни 2024 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>21 637</b>	<b>62</b>	<b>126</b>	<b>7 091</b>	<b>46 055</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(6 937)	(48)	(107)	-	(7 092)
Амортизация за периода	-	(248)	(4)	(4)	-	(256)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	5	-	5
<b>Салдо към 30 юни 2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>(7 185)</b>	<b>(52)</b>	<b>(106)</b>	<b>0</b>	<b>(7 343)</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2024 г.</b>	<b>17 139</b>	<b>14 452</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>7 091</b>	<b>38 712</b>

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

Към 30 юни 2024 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 7 091 хил. лв. представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;

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

#### 4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

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

На тази база е определена загубата от обезценка към 30 юни 2023 г. на търговските и финансови вземания както следва:

	Приложена обезценка към 30 юни 2024 г.	Приложена обезценка към 30 юни 2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Ефект от обезценка на търговски вземания в текущ финансов резултат, нетно	285	142
Ефект от обезценка на лихвоносни вземания в текущ финансов резултат, нетно	3 329	(2 308)
<b>Загуба от обезценка</b>	<b>3 614</b>	<b>(2 166)</b>

Движение на разход за обезценка и обратно проявление за първо полугодие на 2024 г. както следва:

	Финансови активи '000 лв.	Търговски вземания '000 лв.
Разход за обезценка	(558)	(69)
Приход от обратно проявление на обезценка	3 887	354
<b>Ефект в Отчет за печалбата и загубата</b>	<b>3 329</b>	<b>285</b>

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

#### 4.1. Лихвоносни и други финансови активи

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

	Текущи лихвоносни финансови активи		Нетекучи лихвоносни финансови активи	
	30 юни 2024	31 декември 2023	30 юни 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Кредити и вземания:</b>				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от несвързани лица	9 647	11 354	-	-
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви от свързани лица	14 432	48 488	50 193	32 326
- Обезценка	(4 292)	(6 195)	(3 144)	(3 009)
	<b>19 787</b>	<b>53 647</b>	<b>47 049</b>	<b>29 317</b>

#### 4.2. Финансови активи по справедлива стойност

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

30 юни 2024	31 декември 2023
-------------	------------------

	'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>		
- Ценни книжа, в т. число:		
- Бурсово търгуеми акции	89	87
- Дялове в договорни фондове	10 166	10 459
- Други акции по справедлива стойност	401	401
	<b>10 656</b>	<b>10 947</b>

## 5. Търговски и други финансови вземания

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

	Текущи търговски вземания		Нетекущи търговски вземания	
	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
- Търговски вземания от несвързани лица	11 518	12 543	-	-
- Търговски вземания от свързани лица	7 951	8 239	-	-
- Обезценка	(1 806)	(3 652)	-	-
	<b>17 663</b>	<b>17 130</b>	-	-

## 6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b>				
Облигационни заеми	978	978	14 128	14 907
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	16 172	17 206	2 934	2 934
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	11 552	9 775	-	-
Лихви по привлечени средства	613	554	-	-
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>29 315</b>	<b>28 513</b>	<b>17 062</b>	<b>17 841</b>

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

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

#### 7. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопредтеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопредтеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2024 г. е 10 % (годишна ставка за предходната година е била 10 %).

#### 8. Печалба/загуба на акция

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

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

	За 6 месеца до 30 юни 2024	За 6 месеца до 30 юни 2023
Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 932 000	506 000
Среднопредтеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,08</b>

Към 30 юни 2024 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

#### 9. Сделки със свързани лица

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

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

### 10. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Разходи за заплати	(65)	(51)
Разходи за правно обслужване	(12)	(12)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(77)</b>	<b>(63)</b>

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

### 11. Събития след края на отчетния период

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

### 12. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 08 юли 2024 г.