

Индивидуален годишен финансов отчет
Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 декември 2022 г.



Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансовия отчет	7
Годишен доклад за дейността	47
Доклад на независимия одитор	80

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

**Отчет за финансовото състояние
към 31 декември**

Активи	Пояснение №	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални и нематериални активи	4	9	11
Инвестиции в дъщерни дружества	5	17 245	17 876
Инвестиционни имоти	6	4 744	4 974
Дългосрочни търговски и други вземания	8	224	260
Дългосрочни вземания от свързани лица	24	3 700	2 818
Отсрочени данъчни активи	7	146	119
Всичко нетекущи активи		26 068	26 058
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми	9	1 286	6 199
Търговски и други вземания	8	259	632
Вземания от свързани лица	24	4 294	1 174
Пари и парични еквиваленти	10	694	1 107
Всичко текущи активи		6 533	9 112
Общо активи		32 601	35 170

Съставил: _____
/Светлана Димитрова/Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД от 23 февруари 2023 година.

Съгласно доклад на независимия одитор от 23 февруари 2023 година.

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

**Отчет за финансовото състояние
към 31 декември 31 декември
(продължение)**

Собствен капитал и пасиви	Пояснение №	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	344	344
Други резерви	11.2	44	(2 209)
Натрупани резултати		5 376	6 582
Всичко собствен капитал		5 764	4 717
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	13	11 874	12 366
Дългосрочни задължения към свързани лица	24	10 334	11 093
Всичко нетекучи пасиви		22 208	23 459
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	14	263	898
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	1 153	1 625
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	3 211	4 468
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	2	3
Всичко текущи пасиви		4 629	6 994
Общо пасиви		26 837	30 453
Общо собствен капитал и пасиви		32 601	35 170

Съставил: _____
/Светлана Димитрова/Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД от 23 февруари 2023 година.

Съгласно доклад на независимия одитор от 23 февруари 2023 година.
За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

**Отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход
за годината, приключваща на 31 декември**

	Пояснение №	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от продажби	15	734	655
Други приходи	16	3	1
Разходи за материали	17	(141)	(77)
Разходи за външни услуги	18	(141)	(140)
Разходи за персонала	12.1	(29)	(31)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(232)	(139)
Други разходи	19	266	(179)
Финансови разходи	20	(958)	(596)
Финансови приходи	20	1 471	451
Други финансови позиции	20	47	19
Печалба преди облагане с данъци		1 020	(36)
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	21	27	36
Нетна печалба за годината		1 047	-
Други всеобхватни приходи и разходи		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		1 047	-
Доход на акция:	22.1	33.50 лв.	0.00 лв.

Съставил: _____
/Светлана Димитрова/Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на
„Варна риълтис“ ЕАД от 23 февруари 2023 година.

Съгласно доклад на независимия одитор от 23 февруари 2023 година.
За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Финансов резултат за годината	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	344	(2 209)	6 582	-	4 717
Покриване на ефект от вливащи се дружества	-	2 253	(2 253)	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 047	1 047
Салдо към 31 декември 2022 г.	344	44	4 329	1 047	5 764

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Финансов резултат за годината	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	344	44	6 424	158	6 970
Прехвърляне в неразпределената печалба	-	-	158	(158)	-
Ефект от вливащи се дружества	-	(2 253)	-	-	(2 253)
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	344	(2 209)	6 582	-	4 717

Съставил: _____
/Светлана Димитрова/Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД от 23 февруари 2023 година.

Съгласно доклад на независимия одитор от: 23 февруари 2023 година.

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение №	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		663	820
Плащания към доставчици		(351)	(629)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(23)	(32)
Възстановени (платени) данъци (без данъци върху печалбата), нетно		465	(95)
Възстановен (платен) данък върху печалбата, нетно		9	(31)
Постъпления (плащания) по агентски договор, нетно		78	(680)
Други постъпления /(плащания), нетно		(9)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		832	(650)
Инвестиционна дейност			
Предоставени заеми		(4 581)	(6 869)
Постъпления от предоставени заеми		7 197	116
Получени лихви по предоставени заеми		7	-
Продажба на финансови активи		-	630
Придобиване на финансови активи		-	(3 609)
Получени дивиденди		-	13
Парични средства на влети дружества		-	6
Постъпления от продажбата на дъщерни дружества		5	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		2 628	(9 713)
Финансова дейност			
Получени заеми		3 140	15 708
Плащания по получени заеми		(6 562)	(14 405)
Постъпления от емисия облигации		-	10 000
Плащания на лихви по емисия облигации		(359)	-
Плащания на лихви по получени заеми		(83)	(1 074)
Плащания за банкови такси и други от финансова дейност		(9)	(11)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(3 873)	10 218
Нетна промяна в парите и паричните еквиваленти		(413)	(145)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1 107	1 252
Пари и парични еквиваленти в края на годината		694	1 107

Съставил: _____

/Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____

/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД от 23 февруари 2023 година.

Съгласно доклад на независимия одитор от 23 февруари 2023 година.
За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. №087

Пояснения към индивидуалния годишен финансов отчет

1. Корпоративна информация

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 година на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ 3, ет. 2. Дружеството има статут на публично дружество в резултат от допускане на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации през 2021 г.

Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584. Дружеството се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

Основната дейност на дружеството е придобиване, управление и продажба на участие в други дружества, отдаване под наем на собствени недвижими имоти, изграждане и поддръжка на рекламни съоръжения и позиции и отдаването им под наем.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

До 31 декември 2021 финансова година дружеството е приело да изготвя и представя официалните си годишни финансови отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството отчет на тази база с дата 23 февруари 2022 година.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС.

Дружеството отговаря на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз, което изисква задължителното прилагане на МСС. Затова настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти.

Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет.

2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2022 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в индивидуалния си годишен финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2022 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия индивидуален финансов отчет.

2.4. Приложима мерна база

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2022 г. и за 2021 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.5. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата.

Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация.

Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

2.6. Консолидация

Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества, регистрирани в страната. В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в тези дружества са представени по цена на придобиване и той не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла Закона за счетоводството и на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и консолидирани финансови отчети, които съгласно изискванията на регулаторните органи за публичните дружества в България и наложилите се традиции, се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

2.7. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на индивидуалния финансов отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.8. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути като използва курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

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

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

3.2. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в Пояснение 15.

За да определи дали и как да признае приходи, дружеството използва следните 5 стъпки:

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

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

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

Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение. При признаване на приходите от предоставяне на рекламни площи, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ вложените ресурси.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, включващо ценови отстъпки, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

В договорите за предоставяне на рекламни площи върху рекламни съоръжения Варна риълтис ЕАД има отстъпки, които клиентът получава при продажбата и се отчитат в намаление на общата цена. В съответствие с изискването на МСФО 15, всички отстъпки се отчитат в намаление на приходите от продажби.

3.2.1. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефектът от дисконтирането е несъществен. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

3.2.2. Приходи от правителствена дарения

Първоначално, тези финансираня се отчитат като приходи за бъдещи периоди, когато има значителна сигурност, че дружеството ще получи сумите и ще изпълни условията, при които те е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Правителствени дарения, целящи да компенсират дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като текущи приходи от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

3.2.3. Други приходи

Другите приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на дружеството и се признават по силата на други стандарти, които са извън обхвата на МСФО 15.

3.3. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

3.4. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефектът от дисконтирането е несъществен.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на дружеството. Разходите по заеми се признават като текущи за периода, в който са възникнали..

3.5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи включват права върху собственост – търговски марки, програмни продукти и други. Нематериалните активи първоначално се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване на нематериалните 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните дълготрайни активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност. За активите от категории програмни продукти полезният живот е от 2 до 10 години.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на дружеството е в размер на 700 лв.

3.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

Последващите разходи, свързани с определен дълготраен актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават като текущ разход за периода, в който са направени.

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

Дълготрайните материални активи, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък. Получените по финансов лизингов договор дълготрайни материални активи се представят в самостоятелна група в отчета за финансовото състояние като Активи с право на ползване.

Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Обзавеждане и оборудване 15 години
- Машини и съоръжения 2-20 години
- Транспортни средства 4-10 години
- Компютърна техника 2-5 години
- Други 3-15 години

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на нетна база..

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на дружеството е в размер на 700 лв.

3.7. Инвестиции в дъщерни дружества

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

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

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

3.8. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

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

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

За да определи диференциалния лихвен процент, дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимия 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; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тези опции.

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

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

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

Дружеството като лизингодател

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

3.9.Тестове за обезценка на дълготрайни активи

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

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

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

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

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

3.10. Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира и отчита като инвестиционни имоти, тези земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала.

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.

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в Пояснение 3.2 и Пояснение 3.3.

3.11. Финансови инструменти

3.11.1. Признаване и отписване

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

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

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

3.11.2. 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:

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.11.3. 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:

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните средства, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица.

• **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране.

Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

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.

Дружеството, държи финансови активи, които се управляват на база справедлива стойност и не се държат нито за събиране на договорни парични потоци, нито за продажба на финансови активи. Ръководството поставя основно акцента върху информацията относно справедливата стойност на прилежащите активи и използва тази информация, за да оцени резултатите на

активите и да взема решения. В допълнение, портфейл от финансови активи, който отговаря на дефиницията за държан за търгуване, не се държи нито за събиране на договорни парични потоци, нито за събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи. Въпреки че предприятието ще събира договорни парични потоци, докато държи финансовите активи, целта на този бизнес модел не се постига, като се събират договорни парични потоци и се продават финансови активи. Това е така, тъй като събирането на договорни парични не представлява основен фактор за постигането на целта на бизнес модела; напротив, то е от случайно естество.

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 котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар. При необходимост от техники за оценяване дружеството използва независими външни оценители.

3.11.4.Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията на стандарта, включват търговски вземания, заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Дружеството разглежда 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 кредитният риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на дружеството не попада в тази категория с изключение на просрочени вземания над 365 дни.

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

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Дружеството обезценява със 100% стойностите, които са с изтекъл срок повече от 365 дни.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

3.11.5.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

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.

3.12.Данъци върху печалбата

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

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 3.17.3.

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

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

3.13. Пари и парични еквиваленти

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

Депозити над 3 месеца се отчитат като парични еквиваленти, когато няма значителен риск от промяна на стойността на депозитите, дружеството може да разполага с тях през срока на сключените с банковите институции договори и да удовлетворява ликвидните си нужди без риск от загуба на стойността им.

3.14. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви и резерви от преоценки на нефинансови активи.

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

Когато общото събрание на акционерите одобри дивиденди за разпределение преди края на отчетния период, задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се посочват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние.

Всички транзакции със собствениците на дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

3.15. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват задължения за заплати и социални осигуровки, както и краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски. Дружеството 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 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 дружеството очаква да изплати.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни

заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране на основание ниската средна възраст на персонала.

3.16.Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на дружеството в Пояснение 26.

3.17.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 3.18.

3.17.1.Приходи

Прилагането на МСФО 15 изисква дружеството да направи определени преценки относно сумата на прихода и относно времето на признаване на прихода. Тези преценки се отнасят до:

- Определяне на момента на удовлетворяване на задълженията за изпълнение;
- Определяне на стойностите, разпределени към задълженията за изпълнение;
- Принципал или агент;

Дружеството е направило следните преценки и допускания, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и времето на признаване приходите от договори с клиенти:

- Определяне на времето за удовлетворяване на задълженията и момента на изпълнение на задълженията за изпълнение

Дружеството удовлетворява задължения за изпълнение по договорите с клиенти „с течение на времето“.

По договорите за сервизно обслужване, дружеството прехвърля контрола върху услугите с течение на времето и следователно удовлетворява задължението за изпълнение и признава приходи с течение на времето.

- Разпределяне на възнаграждението към задълженията за изпълнение

За повечето договори има фиксирана цена за всеки договор, като се отчитат и отстъпките предоставени на клиента. Дружеството е в състояние да определи разпределението на общата цена на договора за всеки обект на база на обхвата на услугите по договора, които формират задълженията за изпълнение.

- Принципал или агент

Дружеството е направило преценка по стандарт МСФО 15, че то е принципал при продажби на рекламни, информационни и технически услуги. Следователно, приходите от тези дейности са представени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „брутна“ база.

3.17.2. Дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които не отговарят на изискванията нито за събиране на договорни парични потоци, нито за събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи. Ръководството поставя основно акцента върху информацията относно справедливата стойност и използва тази информация, за да оцени резултатите на активите и да взема решения. Въпреки че предприятието ще събира договорни парични потоци, докато държи финансовите активи, целта на този бизнес модел не се постига, като се събират договорни парични потоци и се продават финансови активи. Това е така, тъй като събирането на договорни парични потоци не представлява основен фактор за постигането на целта на бизнес модела; напротив, то е от случайно естество. Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2022 г. тези дългови инструменти са оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тяхната справедлива стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит подходящи за характера на активите, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

3.17.3. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.17.4. 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).

За лизинг на офиси и медийни студия обикновено следните фактори са най-подходящи:

- значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване), обикновено дружеството е сигурно, че ще удължи (или няма да прекрати);
- ако се очакват подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено дружеството с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати);
- в други случаи дружеството преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или дружеството се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

3.17.5.Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно дружеството не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

3.18.Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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.

3.18.1.Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 3.9). 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 дружеството през следващата отчетна година.

3.18.2.Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи и финансови активи. Подробности относно използваните предположения и методи са представени в Пояснение 29. Справедлива стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит подходящи за характера на активите, базирайки се на доказателства за пазарните условия. При прилагане на техники за оценяване се използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, се използва най-добрата оценка на ръководството на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3.18.3.Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в Пояснение 4.

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

3.18.4.Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

4. Дълготрайни материални и нематериални активи

	31.12.2022 ‘000 лв.	31.12.2021 ‘000 лв.
Дълготрайни материални активи	9	11
Дълготрайни нематериални активи	-	-
Салдо към 31 декември	9	11

4.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на дружеството включват обзавеждане, съвършно оборудване, компютърна техника и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Обзавеждане и оборудване ‘000 лв.	Машини, съоръжения и компютърна техника ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	633	304	937
Салдо към 31 декември 2022 г.	633	304	937
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(623)	(303)	(926)
Амортизация	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(625)	(303)	(928)
Преносна стойност към 31 декември 2022 г.	8	1	9

	Обзавеждане и оборудване ‘000 лв.	Машини, съоръжения и компютърна техника ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	618	256	874
Постъпили от вливане на дружества	15	48	63
Салдо към 31 декември 2021 г.	633	304	937
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	(617)	(255)	(872)
Амортизация	(1)	-	(1)
Амортизация на постъпили от вливане на дружества	(5)	(48)	(53)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(623)	(303)	(926)
Преносна стойност към 31 декември 2021 г.	10	1	11

Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет, е извършен преглед за индикации за обезценка на машините и съоръжения и ръководството на дружеството не е установило индикатори за това, че посочените балансови стойности на активите надвишават тяхната възстановима стойност.

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

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

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

4.2. Дълготрайни нематериални активи

Нематериалните активи на дружеството включват търговски марки, програмни продукти и други. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Търговски марки '000 лв.	Програмни продукти '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	18	48	3	69
Салдо към 31 декември 2022 г.	18	48	3	69
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(18)	(48)	(3)	(69)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(18)	(48)	(3)	(69)
Преносна стойност към 31 декември 2022 г.	-	-	-	-
	Търговски марки '000 лв.	Програмни продукти '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2021 г.	18	48	2	68
Постъпили от вливане на дружества	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2021 г.	18	48	3	69
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2021 г.	(18)	(48)	(2)	(68)
Амортизация на постъпили от вливане на дружества	-	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(18)	(48)	(3)	(69)
Преносна стойност към 31 декември 2021 г.	-	-	-	-

Всички разходи за амортизация на програмните продукти са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“. Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2022 г. или 2021 г.

Дружеството няма заложен нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества:

	31 декември 2022	участие	31 декември 2021	участие
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Астера Първа Банско АД	13 809	95,67	14 447	100,00
Начислена обезценка	(263)		(275)	
Астера Първа Банско АД, нетно	13 546		14 172	
Атлас I ЕАД	3 814	100,00	3 814	100,00
Начислена обезценка	(125)		(125)	
Атлас I ЕАД, нетно	3 689		3 689	
Джинджърс ЕООД	5	100,00	5	100,00
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100,00	5	100,00
Варна копи ЕООД	-	-	5	100,00
	17 245		17 876	

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

На 28 януари 2022 година в дружеството продава дяловете си във Варна Копи ЕООД на Холдинг Варна АД по номинална стойност. Промяната на собствеността е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 3 февруари 2022 година.

Към 31 декември 2021 година дружеството има сключен договор за брокерски услуги за продажбата на 6 240 бр. акции от инвестицията си в „Астера Първа Банско“ ЕАД на цена от 101 лв. всяка. Довереният инвестиционен посредник се ангажира да намери купувач и на 7 март 2022 година дружеството е сключило договор за продажбата на горепосоченият брой акции на уговорена цена, с което са предприети действия за вписване на продажбата в Търговския регистър. Промяната е вписана на 2 юни 2022 година, с което „Астера Първа Банско“ става Акционерно дружество.

Съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 18 юни 2020 година е стартирала процедура по вътрешногрупово реструктуриране чрез вливането във Варна Риълтис ЕАД на неговото дъщерно дружество Черно море прес ЕООД. На същата дата Управителния съвет на едноличния собственик на дружеството взема решение във Варна риълтис ЕАД да се влее и Медийна група Черно море ЕООД, което е собственост 100 % на Холдинг Варна АД. Вливанията са вписани в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 4 февруари 2021 година.

С решение на Съвета на директорите от 20 юни 2022 година е разпределена печалба от минали периоди на дъщерното дружество Джинджърс ЕООД в размер на 1 232 хил.лв.

В резултат на направените изчисления през 2022 г. и 2021 г., не е установена необходимост от признаване на загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества.

6.Инвестиционни имоти

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	736	5 787	6 523
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2022 г., нетно	531	-	6 318
Салдо към 31 декември 2022 г.	531	5 787	6 318
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(1 344)	(1 344)
Амортизация	-	(230)	(230)
Салдо към 31 декември 2022г.	-	(1 574)	(1 574)
Преносна стойност към 31 декември 2022 г.	531	4 213	4 744

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	334	3 162	3 496
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2021 г., нетно	129	3 162	3 291
Новопридобити активи	402	2 625	3 027
Салдо към 31 декември 2021 г.	531	5 787	6 318
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(1 206)	(1 206)
Амортизация	-	(138)	(138)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(1 344)	(1 344)
Преносна стойност към 31 декември 2021 г.	531	4 443	4 974

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

Към 31 декември 2022 година ръководството на дружеството е направило анализ на възстановимата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на проведените тестове, през 2022 година обезценка не е начислявана.

За обезпечаване на получени банкови кредити от дружеството и от свързани лица, дружеството е учредило ипотека в полза на банките кредитори върху притежавани инвестиционни имоти с преносна стойност 4 572 хил. лв.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2022 година, възлизащи на 607 хил. лв. (за 2021 г.: 538 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността”.

7.Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	31 декември	31 декември
	2022	2021
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разлика между преносната стойност и данъчната база на инвестиционни имоти	(1)	(1)
Обезценка на инвестиции, инвестиционни имоти и вземания	67	97
Данъчни загуби за пренасяне	80	23
	<u>146</u>	<u>119</u>
Признати като:		
Отсрочени данъчни активи	147	120
Отсрочени данъчни пасиви	(1)	(1)
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>146</u>	<u>119</u>

Движението на отсрочените данъчни активи и пасиви през 2022 и 2021 години, е както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари	Признати в	31 декември	Признати в	31 декември
	2021	печалбата или загубата	2021	печалбата или загубата	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Разлика между преносната стойност и данъчната база на инвестиционни имоти	(1)	-	(1)	-	(1)
Обезценка на инвестиции, инвестиционни имоти и вземания	81	16	97	(30)	67
Данъчни загуби за пренасяне	23	-	23	57	80
	<u>103</u>	<u>16</u>	<u>119</u>	<u>27</u>	<u>146</u>
Признати като:					
Отсрочени данъчни активи	104	-	120	-	147
Отсрочени данъчни пасиви	(1)	-	(1)	-	(1)
Нетно отсрочени данъчни (активи)	<u>103</u>	<u>-</u>	<u>119</u>	<u>-</u>	<u>146</u>

Всички отсрочени данъчни активи и данъчни пасиви са представени компенсирани в отчета за финансовото състояние.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

8.Търговски и други вземания

	31 декември 2022		31 декември 2021	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания от клиенти, нетно	4	-	2	-
Вземания по договори за цесии	205	-	-	-
<i>Обезценка на вземанията</i>	(5)	-	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	200	-	-	-
Финансови активи	204	-	2	-
Предплатени разходи	44	224	42	260
Предоставени аванси	7	-	7	-
Данък добавена стойност	-	-	572	-
Вземания, свързани с данъци върху печалбата	-	-	9	-
Други вземания	4	-	-	-
Нефинансови активи	55	-	-	-
Общо вземания	259	224	632	260

Като предплатени разходи в размер на 268 хил. лв. (към 31.12.2021 г. - 302 хил. лв.) дружеството представя разходи по застраховане на извършената през периода облигационна емисия и такива свързани с нейното публично пласиране. Дългосрочната част от тях, отнасяща за периодите след 2022 година, в размер на съответно 224 хил. лв. и 260 хил. лв. са представени в нетекущите активи към 31 декември 2022 и 31 декември 2021 година.

Вземанията от клиенти на дружеството са краткосрочни и са свързани с вземанията от продажби на рекламни услуги, не са лихвоносни и обикновено са с 30-дневен срок или 60-дневен на погасяване.

	31 декември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	17	16
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(13)	(14)
Търговски вземания	4	2

Нетната преносна стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база. Съответната обезценка на търговските вземания, които са били обезценени през предходни периоди е била призната в отчета за печалбата или загубата на ред „Други разходи“. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения. Изменението в обезценката на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	(14)	(4)
Отписани суми (несъбираеми)	1	1
Загуба от обезценка	-	(11)
Салдо към 31 декември	(13)	(14)

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

Нетната балансова стойност на всички други нетърговски вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички други вземания на дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

9. Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Краткосрочни финансови активи	1 144	1 088
Предоставени заеми	142	5 111
Салдо към 31 декември	1 286	6 199

9.1. Краткосрочни финансови активи

Представените в отчета за финансовото състояние краткосрочни финансови активи, представляват финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл.

	31.12.2022 '000 лв.	брой	31.12.2021 '000 лв.	брой
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 127	59 000	1 074	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	17	101 986	14	101 986
Общо	1 144		1 088	

Към 31 декември 2022 и 31 декември 2021 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, дружеството е заложило като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД.

9.2. Предоставени заеми

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Предоставени заеми	188	5,451
Начислена обезценка	(46)	(340)
Предоставени заеми, нетно от обезценка, в това число:	142	5,111
- лихви по предоставени заеми	188	247
Начислена обезценка	(46)	(40)
- лихви по предоставени заеми, нетно от обезценка	142	207
Общо	142	5,111

Към 31 декември 2022 г. вземанията по предоставени заеми на дружеството представляват лихви по краткосрочен договор за заем с търговско дружество в размер на 142 хил. лв. (към 31 декември 2021 година – 5 111 хил. лв. главници и лихви по предоставени заеми на две търговски дружества) нетно от обезценка със срок на погасяване 31 декември 2023 година.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	692	1,103
- евро	2	4
Салдо към 31 декември	694	1,107

Към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г. дружеството няма блокирани парични средства.

Дружеството е извършило 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 дружеството.

В качеството си на агент, действащ от свое име и за чужда сметка, по договор с едноличния си собственик, дружеството се задължава да сключва договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване на ценни книжа. За обслужване на свързаните с този договор парични трансакции, дружеството има открита отделна сметка, средствата по която към 31 декември 2022 г. са в размер на 188 хил.лв. (към 31 декември 2021 г. - 114 хил.лв.) и могат да се използват изключително за разплащания, свързани с договора.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към края на отчетния период, дружеството е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лв., който се състои от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка. Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

11.2. Други резерви

С решение на Съвета на директорите на дружеството от 27 юни 2022 г. е взето решение за разпределяне на неразпределени печалби от минали години за покриване на ефекти, възникнали през 2021 г. в резултат на вливане на „Черно море прес“ ЕООД и „Медийна група Черно море“ ЕООД във „Варна риълтис“ ЕАД.

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(2 209)	44
Покриване на ефекти от вливащи се дружества	2 253	-
Ефект от вливащи се дружества	-	(2 253)
Салдо към 31 декември	44	(2 209)

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2022 '000 лв.	2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(26)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Разходи за персонала	(29)	(31)

Разходи за компенсирани отпуски и осигуровките върху тях за 2022 г. и 2021 г. са под 500,00 лв.

12.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

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

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала за възнаграждения	1	2
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Салдо към 31 декември	2	3

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период – 31 декември, които са уредени до датата на издаване на отчета.

13. Получени заеми и други финансови пасиви

	Текущи задължения		Нетекучи задължения	
	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Главници по облигационна емисия	-	-	10 000	10 000
Лихви по облигационна емисия	18	9	-	-
Главници по получени банкови кредити	493	1 006	1 874	2 366
Лихви по получени банкови кредити	3	3	-	-
Други заеми и лихви по тях	639	607	-	-
Общо	1 153	1 625	11 874	12 366

13.1. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на Варна Реалтис ЕАД от 20 декември 2021 година е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 23 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 21.12.2021 година;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 96 месеца с три годишен гратисен период за главницата;

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

- Валута: лева;
- Лихва – 6 месечен Euribor плюс надбавка 3.50 % ;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застраховка в полза на облигационерите за всички плащания на главница и лихва за срока на заема.

През 2022 година са направени две лихвени плащания по облигационната емисия в размер на общо 341 хил. лв.

13.2.Получени банкови заеми

През 2021 година дружеството е сключило договори с търговски банки, със средства от които е придобило недвижим имот – земя и сграда, класифицирани като инвестиционни имоти. В резултат на това към 31 декември 2022 година дружеството е формирало краткосрочни задължения по същите в размер на 493 хил. лв. (към 31.12.2021 – 1 006 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 1 874 хил. лв. (към 31.12.2021 – 2 366 хил. лв.) с падеж до края на 2032 година. Заемите са обезпечени с ипотечи на инвестиционни имоти, застраховки и залог на вземания. Лихвените нива са в са в диапазона от 2,25 % до 6 месечен Euribor плюс надбавка 3,50 %.

13.3.Други заеми

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 31 декември 2022 година е в размер на 639 хил. лв. (към 31 декември 2022 година - 607 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

14.Търговски и други задължения

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за покупка на финансови активи	253	253
Търговски задължения	1	12
Финансови пасиви	254	265
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху печалбата)	4	1
Приходи за бъдещи периоди	2	2
Получени аванси	-	630
Други задължения	3	-
Нефинансови пасиви	9	633
Текущи търговски и други задължения	263	898

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

Съгласно решение на Съвета на директорите на 26 ноември 2021 година дружеството сключва договор за брокерски услуги за продажбата на 6 240 бр. акции от инвестицията си в „Астера Първа Банско“ ЕАД на цена от 101 лв. всяка. Довереният инвестиционен посредник се ангажира да намери купувач и да осъществи продажбата до 15 март 2022 година и депозира гаранция за успешно изпълнение на ангажимента в размер на 630 хил. лв. към 31 декември 2021 година.

Признатите приходи за бъдещи периоди се отнасят за предплатена реклама.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

Текущите данъчни задължения имат следния характер:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Данък върху добавената стойност	3	-
Данъци върху доходите на физически лица	1	1
	<u>4</u>	<u>1</u>

15. Приходи от продажби

Приходите от продажби на дружеството са формирани от предоставяните услуги - рекламни услуги във вид на отдаване под наем на рекламни съоръжения за външна реклама; наем на недвижими имоти и експлоатационни разходи свързани с тях; услуги по управление и контрол на дружества и други консултантски услуги.

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

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от наем и експлоатационни разходи на инвестиционни имоти	607	538
Приходи от наем на билбордове	119	112
Приходи от комисионни по агентски договор	6	3
Други приходи	2	2
	<u>734</u>	<u>655</u>

16. Други приходи

Другите приходи на дружеството включват:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от финансираня	3	-
Други приходи, несвързани с продажби	-	1
	<u>3</u>	<u>1</u>

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Електроенергия	(137)	(76)
Вода	(2)	(1)
Други разходи за материали	(2)	-
	<u>(141)</u>	<u>(77)</u>

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2022 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.
Разходи за наем на рекламни съоръжения	(64)	(57)
Разходи за ремонт и поддръжка	(46)	(41)
Консултантски услуги	(13)	(13)
Комисионни от продажби	(8)	(8)
Застраховки	(5)	(2)
Експлоатационни разходи	(2)	(10)
Административни разходи	(1)	(8)
Други разходи за външни услуги	(2)	(1)
	(141)	(140)

Разходите за одиторски услуги на индивидуалния финансов отчет на дружеството за 2022 г. са в размер на 9 хил. лв. (за 2021 г. – 3 хил. лв.). През годината одиторите не са предоставяли данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Други разходи

Другите разходи на дружеството включват:

	2022 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Приходи/ (разходи) за обезценка и отписване на вземания, включително преизчислени съгласно МСФО 9, нетно	287	(158)
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(18)
Разходи за неустойки	-	(1)
Други разходи	-	(2)
	266	(179)

20. Финансови приходи и разходи

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

	2022 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(834)	(575)
Загуба от продажба на финансови активи	(55)	-
Застраховки, свързани с облигационна емисия	(37)	(7)
Такси и комисионни по облигационна емисия	(32)	(14)
Финансови разходи	(958)	(596)

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

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

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от дивиденди	1 232	310
Приходи от лихви по предоставени заеми и финансови инструменти на разположение за продажба	239	141
Финансови приходи	1 471	451

Други финансови позиции за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държани за търгуване	56	36
Банкови такси и комисионни	(9)	(17)
Други финансови позиции	47	19

21. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	1 020	(36)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход/(разход) за данъци върху печалбата	(102)	4
Данъчен ефект от:		
Постоянни данъчни разлики	129	31
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	27	36
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Възникване и обратно проявление на временни разлики	27	36
Приходи/ (разходи) за данъци върху дохода	27	36

22. Доход на акция и дивиденди

22.1. Доход на акция

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

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

	2022	2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 047 000	-
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
Основен доход на акция (в лв. за акция)	33,50	0,00

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

22.2. Дивиденди

През 2022 г. и 2021 г. дружеството не е изплащало дивиденди на собственика си.

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват едноличния собственик на капитала и негови акционери, дъщерни и асоциирани предприятия, предприятия под общ контрол, както и ключов управленски персонал.

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

23.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	2 505	7 386
Плащания по получени заеми	(4 949)	(9 311)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(874)
Разходи за лихви по получени заеми	(370)	(417)
Предоставени заеми		
Приходи от лихви по договори за цесии	2	2
Продажба на услуги		
Други услуги	2	3
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(6)	(6)
Постъпления от продажбата на инвестиции	5	-

23.2. Сделки с дъщерни дружества

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(4 581)	(2 605)
Платени предоставени заеми	2 101	116
Приходи от лихви по предоставени заеми	137	51
Приходи от дивиденди	1 232	310
Получени заеми		
Плащания по получени заеми	-	(119)
Разходи за лихви по получени заеми	-	(8)
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	2	2

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.

23.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	80	79
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	166	98
Покупки на услуги		
Технически и административни услуги	(30)	(30)
Консултантски услуги	(5)	(17)
Получени заеми		
Плащания по получени заеми	-	(70)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(109)
Разходи за лихви по получени заеми	-	(2)

23.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(18)	(18)

24. Разчети със свързани лица в края на годината**24.1. Вземания от свързани лица**

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни дружества	3 700	2 818
Общо нетекущи вземания от свързани лица	3 700	2 818
Текущи вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	36	36
- дъщерни предприятия	4 066	1 098
- други свързани лица под общ контрол	192	40
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	4 294	1 174
Общо вземания от свързани лица, нетно	7 994	3 992
Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	8 002	3 998
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(8)	(6)
Общо вземания от свързани лица	7 994	3 992

Нетекущите вземания от дъщерни дружества в размер на 3 700 хил. лв., в това число лихви 341 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 2 818 хил. лв., в това число лихви – 263 хил. лв.) са от предоставени от дружеството търговски заеми с 5-годишен срок на погасяване при 2,5 % годишна лихва.

Текущите вземания от едноличния собственик и негови акционери в размер на 36 хил. лв. са от:

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

- краткосрочен договор за цесия в размер на 29 хил. лв. нетно, в това число лихви – 5 хил. лв. нетно след обезценка при 6% годишна лихва (към 31.12.2021 г. – 29 хил. лв.);
- текущите вземания за годишно възнаграждение по агенционен договор към 31.12.2022 година възлизат на 7 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 7 хил. лв.)

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 4 066 хил. лв. имат следния характер:

- вземания, свързани с дивиденди – в размер на 1 232 хил. лв.;
- вземания от предоставени краткосрочни заеми - в размер на 2 834 хил. лв., в това число лихви – 66 хил. лв. при годишна лихва 2.5% със срок на погасяване до 31.12.2023 г. (към 31.12.2021 г. – 1 091 хил. лв., в това число лихви – 7 хил. лв.) при годишна лихва 2,5% със срок на погасяване до 31.12.2023 г.

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 192 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 40 хил. лв.) са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Изменението в обезценката на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(6)	-
Загуба от обезценка	-	(6)
Салдо към 1 януари	(6)	(6)
Загуба от обезценка	(2)	-
Салдо към 31 декември	(8)	(6)

24.2.Задължения към свързани лица

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	10 334	11 093
Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно	10 334	11 093
Текущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	3 209	4 450
- други свързани лица под общ контрол	1	17
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	3 211	4 468
Общо задължения към свързани лица	13 545	15 561

Дружеството има сключени дългосрочни договори за целево финансиране и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 10 334 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 11 093 хил.лв.) Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 23 декември 2024 година и 31 декември 2032 година.

Дружеството има сключен краткосрочен договор за заем със собственици в размер на 3 020 хил. лв., в това число лихви – 131 хил.лв. (към 31.12.2021 г. – 4 335 хил.лв., в това число лихви – 22 хил.лв.). Крайният срок на погасяване е 31 декември 2023 година.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Дружеството има сключен договор със своя едноличен собственик, по силата на който действа като агент и се ангажира в набирането на привлечени средства, необходими на Холдинг Варна АД за реализация на инвестиционен проект. За целите на договора, дружеството получава финансови активи, които използва за сключване на договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване. Привлечените средства се предоставят на собственика на финансовите активи, който заплаща и всички разходи по сключване и обслужване на договорите. Към 31 декември 2022 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 189 хил.лв. (към 31.12.2021 г. – 114 хил.лв.)

Текущите задължения към други свързани лица под общ контрол в размер на 1 хил.лв. (към 31.12.2021 г. - 17 хил.лв.) са търговски от обичайната дейност на дружеството.

25. Безналични сделки

През 2022 година дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

През 2021 година дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци в резултат на извършено вливане при условията на пълно универсално правоприемство, както следва:

- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по тях от свързани лица с вземания от дивиденди в размер на 297 хил.лв.;
- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по тях от свързани лица с търговски вземания в размер на 409 хил.лв.;
- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по тях от свързани лица с вземания от предоставени заеми в размер на 32 хил.лв.

26. Условни активи и условни пасиви

Дружеството има сключен договор със своя едноличен собственик, по силата на който действа като агент и се ангажира в набирането на привлечени средства, необходими на Холдинг Варна АД за реализация на инвестиционен проект. За целите на договора, дружеството получава финансови активи, които използва за сключване на договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване. Привлечените средства се предоставят на собственика на финансовите активи, който заплаща и всички разходи по сключване и обслужване на договорите. За целите на счетоводното отчитане паричните потоци по договора се отичат на нетна база и към 31.12.2022 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 189 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 114 хил. лв.). Към същата дата дружеството има сключени действащи договори от свое име и за сметка на едноличния си собственик в размер на 1 529 хил. лв., които са обезпечени със финансови активи на собственика (към 31.12.2021 г. – 5 018 хил. лв.).

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски вземания и други вземания	8	204	2
Вземания от свързани лица	24	7 994	3 992
Вземания от предоставени заеми	9.2	142	5 111
Пари и парични еквиваленти	10	694	1 107

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата:

Ценни книжа	9.1	1 144	1 088
Общо финансови активи		10 178	11 300

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	13	254	265
Задължения към свързани лица	24	13 545	15 561
Получени заеми и други финансови пасиви	13	13 027	13 991
		26 826	29 817

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

28.1. Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

28.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

28.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

предоставени лихвени заеми. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме своите задължения.

Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

28.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

28.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

29. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка. Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 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.

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 144	-	-	1 144
Нетна справедлива стойност	1 144	-	-	1 144

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 088	-	-	1 088
Нетна справедлива стойност	1 088	-	-	1 088

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на дружеството във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, така че то да продължи да осигурява възвръщаемост на акционерите и ползи за други заинтересовани лица; и
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Ръководството на дружеството управлява капитала си чрез следене на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва нетекущите и текущи лихвени заеми, намалени с паричните средства.

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Общо задължения	26 837	30 453
Парични средства	694	1 107
Нетен дълг	26 143	29 346
Собствен капитал	5 764	4 717
Съотношение дълг / капитал	1 : 0,22	1 : 0,16

31. Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

ценообразуване на въглерода. Докато операциите на дружеството и неговата Група понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството, също така, преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

32. Допълнителна информация във връзка с прехода към прилагане на МСС

Настоящият финансов отчет представлява първият финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с МСС, приети за приложение в Европейския съюз. Последният финансов отчет, изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България (НСС) е към 31 декември 2021 г., а датата на преминаване към МСС е 1 януари 2021 г., респективно 31 декември 2020 г. Изравняването на резултатите от преминаване към МСС е представено в следните таблици:

33.1 Отчет за финансовото състояние към датата на преминаване от НСС към МСС – 31.12.2020 г.

Балансови групи и позиции	Пояснение №	По реда на НСС '000	Корекции '000	По реда на МСС '000
Активи				
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални и нематериални активи		2		2
Инвестиции в дъщерни дружества		17 876		17 876
Инвестиционни имоти		2 085		2 085
Дългосрочни вземания от свързани лица		1 409		1 409
Отсрочени данъчни активи	3	104	19	123
Всичко нетекущи активи		21 476	19	21 495
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1	2 158	(186)	1 972
Краткосрочни търговски и други вземания	2	769	(3)	766
Пари и парични еквиваленти		1 252		1 252
Всичко текущи активи		4 179	(189)	3 990
Общо активи		25 655	(170)	25 485

Варна риълтис ЕАДИндивидуален годишен финансов отчет
31 декември 2022 г.**Собствен капитал**

Основен / Акционерен капитал	344		344
Други резерви	44		44
Натрупани резултати	6 424		6 424
Текущ резултат	328	(170)	158
Всичко собствен капитал	7 140	(170)	6 970

Пасиви**Нетекущи пасиви**

Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	-		-
Дългосрочни задължения към свързани лица	13 707		13 707
Всичко нетекущи пасиви	13 707	-	13 707
Текущи пасиви	4 808	-	4 808
Общо пасиви	18 515	-	18 515
Общо собствен капитал и пасиви	25 655	(170)	25 485

33.2 Пояснения към извършените корекции

1. За начисляване на обезценка върху краткосрочни финансови активи:

Дебит	Кредит	Сума '000
Разходи за обезценка	Краткосрочни финансови активи	186

2. За начисляване на обезценка върху краткосрочни търговски и други вземания:

Дебит	Кредит	Сума '000
Разходи за обезценка	Краткосрочни финансови активи	3

3. За начисляване на отсрочени данъчни активи, върху извършени обезценки на вземания:

Дебит	Кредит	Сума '000
Отсрочени данъчни активи	Печалба за текущия период	19

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

33.3 Отчет за приходите и разходите/Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината завършваща към 31 декември 2021

Пояснение №	По реда на НСС '000	Корекции '000	По реда на МСС '000
Приходи от дейността	656	-	656
Разходи за материали	(158)		(158)
Разходи за външни услуги	(77)	-	(77)
Разходи за персонала	(31)	-	(31)
Разходи за амортизация	(139)	-	(139)
Разходи от обезценка	-	(157)	(157)
Други разходи	(4)	-	(4)
Всичко разходи по икономически елементи	(409)	(157)	(566)
Финансови приходи	487	-	487
Финансови разходи	(613)	-	(613)
Всичко финансови приходи/(разходи)	(126)	-	(126)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	121	(157)	(36)
Приходи/(разходи) за данък върху печалбата	(20)	16	36
Печалба/(загуба) за периода	141	(141)	-
Други всеобхватни приходи	-	-	-
Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода	141	(141)	-

33.4 Равнение на капитала

Преизчислен капитал/нетни активи по МСС към 1 януари 2021 г.	6 970
Преизчислен финансов резултат по МСС за 12 месеца на 2021 г.	-
Ефекти от вливащи се дружества, оказали влияние в капитала през 2021 г.	(2 253)
Преизчислен капитал/нетни активи по МСС към 31 декември 2021	4 717

33. Други оповестявания

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последиствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

34. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 23 февруари 2023 година.

Съставил: _____
/Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Годишен доклад за дейността

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор, както и информация по реда на Търговския закон.

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 г. на Софийски градски съд и ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Ген. Паренсов" № 3 ет. 2.

Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. „Св.Св.Константин и Елена“, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъл на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна риълтис“ ЕАД.

Дружеството се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

Основната дейност на дружеството е: търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез отдаване под наем рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, транспортна дейност, сделки с интелектуална собственост и други.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34, ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз (МСС), който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. На емисията е присвоен борсов код VRSA. Датата на въвеждане за търговия е 05.07.2022 г. След като емисията бе регистрирана за публично търгуване, дружеството е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността
31 декември 2022 г.

I. Преглед на дейността

1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността

Финансови показатели, хил. лв.	31.12.2022	31.12.2021	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат за периода, след данъци	1 047	0	1 047	-
Финансови показатели, хил. лв.	31.12.2022	31.12.2021	хил. лв.	%
Общо активи	32 601	35 170	-2 569	-7,30%
Общо пасиви	26 837	30 453	-3 616	-11,87%
Текущи активи	6 533	9 112	-2 579	-28,30%
Текущи пасиви	4 629	6 994	-2 365	-33,81%
Собствен капитал	5 764	4 717	1 047	22,20%
Финансови съотношения				
Собствен капитал/активи	17,68%	13,41%		
Обща ликвидност	121,48%	115,49%		
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	18,16%	2,24%		

2. Дивидентна политика

До момента дружеството не е разпределяло дивиденди.

3. Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите на „Варна риълтис“ ЕАД не се търгуват на основен публичен пазар.

4. Състояние на инвестиционния портфейл

Инвестиционният портфейл на „Варна риълтис“ ЕАД към 31 декември 2022 година се състои от инвестициите в следните дъщерни дружества, инвестиционни имоти и краткосрочни финансови активи:

	Размер на инвестицията, нетно	Относително тегло на притежаваната част от капитала и притежаваните гласове
	'000	%
Астера Първа Банско АД	13 546	95,67
Атлас I ЕАД	3 689	100,00
Джинджърс ЕООД	5	100,00
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100,00
Варна копи ЕООД	-	-
	17 245	

Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност от 4 744 хил. лв., намиращи се в град Варна и област Варна, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала и реализиране на приходи от отдаването им под наем. Приходите от наеми за 2022 година, възлизащи на 607 хил. лв. (за 2021 г.: 538 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи, представляват финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл:

	31.12.2022 ‘000 лв.	брой
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 127	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	17	101 986
Общо	1 144	

5. Рискови фактори за дейността на дружеството

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

5.1. Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

5.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

5.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме своите задължения.

Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

5.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава, когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството се стреми да наблюдава и своевременно да преговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

5.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

5.6. Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на дружеството и неговата Група понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството, също така, преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

II. Предвиждано развитие на дружеството и планирана стопанска политика

Целите на „Варна риълтис“ ЕАД при управление на капитала са да продължи като действащо предприятие с цел да защити доходността на акционерите си и поддържане на оптимална капиталова структура. При съблюдаване и управление на финансовия риск, дружеството се придържа към следните принципи:

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

По отношение на търговската си дейност, ръководството на „Варна риълтис“ ЕАД е насочило усилията си към:

- увеличаване на приходите от рекламни услуги, чрез отдаване под наем на рекламни-информационни елементи /РИЕ/;
- повишаване качеството на предоставяните рекламни услуги;
- постигане на договорености с други дружества, които предлагат сходни рекламни услуги, с цел разширяване мащабите на отдаваните под наем РИЕ и/или вида на предоставяните рекламни услуги;
- максимално скъсяване на сроковете за приключване на строително-монтажни работи в новопридобит недвижим имот – административна сграда, намираща се в центъра на град Варна, с цел отдаването ѝ под наем и увеличаване на приходите от наем на Дружеството.

III. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не поддържа научноизследователска дейност.

IV. Други значими събития и такива настъпили след края на отчетния период

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последиствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

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

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

V. Информация по реда на Търговския закон

1. Собствени акции

Към 31 декември 2022 година „Варна риълтис“ ЕАД е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лева, състоящ се от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка.

Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на един глас, право на получаване на дивиденди и право на ликвидационен дял.

През разглеждания период дружеството не притежава обрано изкупени собствени акции.

2. Информация за членовете на Управителните органи

„Варна риълтис“ ЕАД е с едностепенна система на управление – Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

През отчетната финансова година няма промени в управителните и контролни органи на дружеството.

Информация за възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите, е посочена в раздел IX, т. 17 на настоящия годишен доклад за дейността.

Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството през годината, както правата им да придобиват акции и облигации на Дружеството, е посочена в раздел IX, т. 18 на настоящия годишен доклад за дейността.

Информация към 31 декември 2022 година за участия на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети през годината е както следва:

Членове на Съвет на директорите	Дружество	Вид свързаност
Валентина Димитрова	Авангард проект ЕООД	Едноличен собственик и управител
Милчо Близнаков	Триленд АД	Член на Съвета на директорите
	Реал финанс АД	Член на Съвета на директорите
	Ароганс ЕООД	Управител
	Баланс елит ЕООД	Управител
	Холдинг Варна АД	Представяващ и член на управителен съвет
	МСАТ Кейбъл ЕАД	Представяващ и член на съвета на директорите
	МИ-2 ЕООД	Представяващ
	Свети Свети Константин и Елена холдинг АД	Член на управителен съвет
	Фондация Свети Свети Константин и Елена	Член на Съвета на директорите
	Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие	Член на управителен съвет

Варна риълтис ЕАД

Индивидуален годишен финансов отчет

31 декември 2022 г.

„Холдинг Варна“ АД

Сдружение Асоциация на
индустриалния капитал
на България – клон Варна

- притежава следните дружества:

Камчия АД

Баланс Елит ЕООД

УД Реал Финанс Асет

Мениджмънт АД

и неговото дъщерно дружество:

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс ЕООД

МСАТ Кейбъл ЕАД

и неговото дъщерни дружества:

Инвестор Имоти Нет ЕООД

Инвестор Пулс ООД

Инвестор ТВ ЕООД

Боец.БГ ООД

Бранд ню айдиъс ЕООД

- Бранд продакшън ООД /дъщерно
дружество на Бранд ню айдиъс ЕООД/
Висше училище по застраховане и
финанси АД

- Проджект къмпани 1 АД /дъщерно
дружество на ВУЗФ АД/

- Рубикон проджект ЕООД /дъщерно
дружество на Проджект къмпани 1 АД/

Варна телеком ЕООД

МСАТ Преслав ООД

Телеком и С ООД

Св. Св. Константин и
Елена Холдинг АД

и неговото дъщерни дружества:

Астера I ЕАД

Азалия I ЕАД

Тиона ЕООД

Карачи ЕАД

Сий Фортрес ЕАД

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД

Шабла Голф Ваклино АД

АКВА ЕРИЯ ООД

Сий Санд ЕООД

Консорциум Марина Балчик АД

Боровете I ЕАД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

и неговото дъщерно дружество:

ГИС Варна АД

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

Сключваните през отчетната година договори с дружества, в които участват или се представляват от членовете на управителните и контролни органи на дружеството, не излизат от обичайната му дейност и не се отклоняват съществено от пазарните условия.

VI. Клонове и служители

„Варна риълтис“ ЕАД няма клонове.

Към 31 декември 2022 г. в дружеството работят 3 лица по трудови и договори за управление и контрол. (към 31 декември 2021 г. - 4 лица).

VII. Финансови инструменти, използвани от предприятието

1. Счетоводна политика

До 31 декември 2021 финансова година дружеството е приело да изготвя и представя официалните си годишни финансови отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството отчет на тази база с дата 23 февруари 2022 година.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС.

Дружеството отговаря на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз, което изисква задължителното прилагане на МСС. Затова настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти.

Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността
31 декември 2022 г.

приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет.

2. Основни показатели за финансово - счетоводен анализ

Анализът на ефективността на приходите и разходите за 2021 година показва, че приходите покриват изцяло разходите на дружеството, което е предпоставка за положителен паричен поток от дейността му.

Показател Ефективност	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
коефициент на ефективност на разходите = общо приходи/общо разходи	6,23	1,26	0,95	1,90
коефициент на ефективност на приходите = общо разходи/общо приходи	0,16	0,79	1,05	0,53

Показатели Ликвидност	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
коефициент на обща ликвидност = краткосрочни активи/краткосрочни задължения	0,76	0,83	1,30	1,41
коефициент на бърза ликвидност = (кр.вземания+кр.инвестиции+пар. средства)/кр.задължения	0,76	0,83	1,30	1,41
коефициент на абсолютна ликвидност = парични средства/текущи задължения	0,04	0,26	0,16	0,15

3. Финансови инструменти

Структурата на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември 2022 г., съответно към 31 декември 2021 г. е, както следва:

Финансови активи	31.12.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски вземания и други вземания	204	2
Вземания от свързани лица	7 994	3 992
Вземания от предоставени заеми	142	5 111
Пари и парични еквиваленти	694	1 107
Дългови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата:		
Ценни книжа	1 144	1 088
Общо финансови активи	10 178	11 300
Финансови пасиви	31.12.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други задължения	254	265
Задължения към свързани лица	13 545	15 561
Получени заеми и други финансови пасиви	13 027	13 991
	26 826	29 817

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити.

4. Експозиция на дружеството по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

Пазарният риск включва следните видове риск:

- Валутен риск

Дружеството извършва покупки и продажби в чуждестранни валути – евро и щатски долари. От тях основната част се осъществяват в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро, и е оценен като минимален.

- Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, когато има краткосрочни и дългосрочни финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент.

- Кредитен риск

Дружеството търгува, единствено, с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в дружеството. Максималната кредитна експозиция на дружеството по повод на признатите финансови активи възлиза на съответната им стойност, представена в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.

- Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно 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 анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Ефективното управление на ликвидността на дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства чрез поддържане на достатъчен ресурс от парични средства.

VIII. Информация за изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

1. Национален кодекс за корпоративно управление

През октомври 2007 г. пред обществеността в България бе представен Национален кодекс за корпоративно управление. На 5 ноември 2007 г. Съветът на директорите на „Инвестор.БГ“ АД, като взе предвид важната роля на съвременното корпоративно управление да съдейства за устойчивото развитие на националната икономика на Република България, воден от

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

решимостта да продължи прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, реши дружеството да извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление. Това решение е оповестено пред Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса и обществеността.

През април 2016 година бе приет разширен и допълнен текст на Националния кодекс за корпоративно управление във връзка с Принципите на корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, представени на срещата на финансовите министри и губернаторите на централни банки на страните от G20 в Турция през септември 2015 година. В редакцията от 2021 г. на Националния Кодекс за корпоративно управление са включени допълнения, съответстваща на политиката на ЕС и Република България за устойчиво развитие. Взети са под внимание целите, заложи в Зелената сделка, Регламентът за таксономията, Директивата за докладване на корпоративна устойчивост. Разпоредбите на Кодекса са съобразени и с Целите за устойчиво развитие на ООН от 2015 г., както и Насоките на ООН за бизнеса и човешките права (2011).

Следвайки политиката за прилагане на добрите корпоративни практики, корпоративното ръководство на „Варна риълтис“ ЕАД прие разширения и допълнен текст на Националния кодекс за корпоративно управление.

2. Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

„Варна риълтис“ ЕАД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса бе привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснатата изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези финансови отчети. Финансовите отчети се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересованите от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2022 година се утвърди прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството и важни корпоративни събития, както и тяхното популяризиране, основно чрез varna-realties.bg. На файловия сървър се съхраняват всички финансови отчети, откакто дружеството е публично.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Варна риълтис“ ЕАД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на дружеството, непосредствено след изпращането им на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционера, инвеститорите и всички заинтересовани лица.

Информация относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа "спазвай или обяснявай", включваща изискуемата информация по чл. 100н, ал. 8, във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, е представена в Приложение 1 към настоящия Доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

IX. Допълнителна информация по Приложение №2 на Наредба № 2 от 9.11.2021 г. на КФН

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 допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

През 2022 г. дружеството отчита общ обем на продажбите в размер на 734 хил. лв. Приходите от продажби могат да бъдат анализирани, както следва:

Структура на продажбите

	2022		2021	
	Стойност '000 лв.	Относителен дял %	Стойност '000 лв.	Относителен дял %
Приходи от наем и експлоатационни разходи на инвестиционни имоти	607	82,70	538	82,14
Приходи от наем на билбордове	119	16,21	112	17,10
Приходи от комисионни по агентски договор и други приходи	8	1,09	5	0,76
	734	100,00	655	100,00

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

- Основните приходи на „Варна риълтис“ ЕАД са формирани от отдаване под наем и експлоатационни разходи на недвижими имоти и са изцяло на вътрешния пазар.

През 2022 година клиенти на дружеството с най-голям дял от приходите от предоставяне на рекламни съоръжения са рекламните агенции „Бранд ню айдиъс“ ЕООД, „Актив медиа“ ООД, „Рекламна къща“ ЕООД, „Рекламен маркет“ ООД и други, а от приходите от отдаване под наем на недвижими имоти – „ЦКБ“ АД, „МСАТ Кейбъл“ ЕАД, които заемат съществен дял в приходите от продажби на дружеството.

3. Информация за сключени съществени сделки

В края на 2022 година дружеството е сключило договор за цесия, по силата, на който е продало вземането си по предоставен заем от трета страна. Параметрите на сделките са следните – общ размер на вземането обект на цедиране 4 055 хил. лв. (в това число лихви – 151 хил. лв.); продажна цена – 4 000 хил. лв. и постъпления от сделката до 31 декември 2022 г. – 3 795 хил. лв. Остатъкът от вземането по Договор за цесия е със срок на погасяване 30 ноември 2023 година.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

4. Информацията относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК

В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки между свързани лица. „Варна риълтис“ ЕАД предоставя под наем свои недвижими имоти на „МСАТ Кейбъл“ ЕАД, както и реализира приходи от рекламни съоръжения от свързани лица, като „Бранд ню айдиъс“ ЕООД. Незначителна част от разходите от оперативна дейност на дружеството са от свързани лица – получени технически услуги, услуги по управление и контрол и други.

4.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	31.12.2022
	‘000 лв.
Получени заеми	
Получени заеми	2 505
Плащания по получени заеми	(4 949)
Плащания на лихви по получени заеми	-
Разходи за лихви по получени заеми	(370)
Предоставени заеми	
Приходи от лихви по договори за цесии	2
Продажба на услуги	
Други услуги	2
Покупки на услуги	
Разходи за възнаграждения по управление	(6)
Постъпления от продажбата на инвестиции	5

4.2. Сделки с дъщерни дружества

	31.12.2022
	‘000 лв.
Предоставени заеми	
Предоставени заеми	(4 581)
Платени предоставени заеми	2 101
Приходи от лихви по предоставени заеми	137
Приходи от дивиденди	1 232
Продажба на услуги	
Възнаграждения по управление	2

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

4.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	31.12.2022
	'000 лв.
Продажба на услуги	
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	80
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	166
Покупки на услуги	
Технически и административни услуги	(30)
Консултантски услуги	(5)

4.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	31.12.2022
	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(18)

Информация за сделките, осъществени през отчетната година между емитента и свързаните му лица, е подробно оповестена в Пояснение 23 на Годишния индивидуален финансов отчет. Няма сделки, сключени между емитента и свързани лица, които съществено да се отклоняват от пазарните условия, както и сделки, които да са извън обичайната дейност на емитента.

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

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последиствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Увеличението на цените на електроенергията пряко влияе върху реализираните разходи за това, както и върху приходите от експлоатационни разходи на отдадените под наем недвижими имоти. В резултат на това през 2022 година дружеството генерира Разходи за електроенергия в размер на 137 хил. лв., при 76 хил. лв. за 2021 година, както и Приходи от наем и експлоатационни разходи – 607 хил. лв. за 2022 година, при 538 хил. лв. за 2021 година. Тъй като това дава сходно по размер отражение едновременно в приходната и разходната част на Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, съответно не води до промени във финансовия резултат на дружеството за 2022 година.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

б. 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 информация за 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 група и източниците/начините на финансиране

	Размер на инвестицията, нетно ‘000	Участие %
Астера Първа Банско АД	13 546	95,67
Атлас I ЕАД	3 689	100,00
Джинджърс ЕООД	5	100,00
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100,00
Варна копи ЕООД	-	-
	17 245	

Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност от 4 744 хил. лв., намиращи се в град Варна и област Варна, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала и реализиране на приходи от отдаването им под наем.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи, представляват финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл:

	31.12.2022 ‘000 лв.	брой
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 127	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	17	101 986
Общо	1 144	

Инвестиции в дялови участия извън икономическата група на емитента

Чрез дъщерното си дружество „Джинджърс“ ЕООД (100% дял в капитала), „Варна риълтис“ ЕАД косвено притежава и 100% от капитала на „Ароганс“ ЕООД.

Чрез дъщерното си дружество „Астера първа Банско“ АД (95,67% от акционерния му капитал), „Варна риълтис“ ЕАД косвено притежава и 13 603 800 броя акции от капитала на „Хотел Мурсалица“ АД, ЕИК: 204373059 с номинална стойност 1 лв. за акция, които са класифицирани като притежавани ценни книжа, държани за търгуване.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

8. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество, 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

Информацията за сключените от емитента или от неговите дъщерни дружества, договори за заеми, в качеството им на заемополучатели, може да бъде анализирана така:

- Дъщерно дружество е получило заем за оборотни средства от „Варна риълтис“ ЕАД с главница в размер на 2 768 хил. лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- Дъщерно дружество е получател по договори за заем за оборотни средства и за новация от „Холдинг Варна“ АД в общ размер от 1 591 хил.лв., при годишни лихвени нива от 2% до 4 % и едногодишен срок на погасяване;
- „Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор с търговска банка за инвестиционен банков кредит, чиито размер към 31.12.2022 г. възлиза на 594 хил. лв., при лихва начислена на база БЛП + надбавка 0,5 пункта и срок на погасяване 20.01.2024 г.;
- „Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор с търговска банка за ипотечен банков кредит, чиито размер към 31.12.2022 г. възлиза на 2 347 хил. лв., при лихва начислена на база 3М EURIBOR + надбавка 2,25 % и срок на погасяване 22.10.2031 г.;
- „Варна риълтис“ ЕАД е получател по договори за заеми и подчинен срочен дълг общо в размер на 12 613 хил.лв., при годишна лихва от 2% до 2,50% и краен срок на погасяване 2032 г.

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

9. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество.

Информацията за сключените от емитента или от неговите дъщерни дружества договори за заеми, в качеството им на заемодатели, може да бъде анализирана, както следва:

- „Варна риълтис“ ЕАД е предоставило заем за оборотни средства на дъщерно дружество с главница в размер на 2 768 хил. лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- „Варна риълтис“ ЕАД е предоставило по договор за целево финансиране на дейности средства на дъщерно дружество с главница в размер на 3 358 хил. лв., с пет годишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- „Варна риълтис“ ЕАД има вземане по Договор за цесия с акционер на едноличния собственик на капитала си с главница в размер на 30 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 6%;
- Дъщерно дружество е предоставило заем за оборотни средства на друго дъщерно дружество с главница в размер на 108 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 4,50%;
- Дъщерно дружество е предоставило заем за оборотни средства на други търговски дружества с главница в размер на общо 800 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 1,5% до 3%;
- Дъщерно дружество е страна по договор за заместване в дълг, по силата на който е предоставило на друго търговски дружество сума в размер на общо 9 345 хил.лв. при годишна лихва от 5% и едногодишен срок на погасяване;

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

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

През отчетния период „Варна риълтис“ ЕАД не е осъществявало дейност по нова емисия облигации.

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

Дружеството няма публикувани прогнози.

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

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружеството. Дружеството има положителна текуща ликвидност, посредством която посреща краткосрочните си ликвидни нужди, като до настоящия момент не е изпадало в ситуация, която да наложи привличането на нови дългосрочни заемни средства. В случай на нужда от текуща ликвидност дружеството привлича краткосрочни заеми за оборотни средства.

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

Целите на дружеството в краткосрочен план са свързани с осъществяването на ремонтни работи на новопридобита административна сграда, с цел реконструирането и модернизацията ѝ и последващото ѝ отдаване под наем.

Дружеството счита, че предвидените инвестиции са изпълними с ресурсите, с които разполага.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

„Варна риълтис“ ЕАД управлява своите инвестиции, като поставя високи, но постижими цели в областта на качеството, продуктивността и рентабилността. Повече внимание се отделя в развитието на човешките ресурси и корпоративната социална отговорност. През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на „Варна риълтис“ ЕАД.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Годишният индивидуален финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит от одиторско дружество. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчетът. От 2022 година „Варна риълтис“ ЕАД изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние.

„Варна риълтис“ ЕАД има приети вътрешни правила за работа с документите. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

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

През отчетната финансова година няма промени в управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Общо събрание на акционерите, което към 31 декември 2022 г. включва едноличния собственик на акционерния капитал, и Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

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, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения

Съгласно сключените договори за управление, членовете на Съвета на директорите са начислени следните възнаграждения:

Милчо Петков Близнаков:	6 000 лв.
Валентина Борисова Димитрова:	6 150 лв.
„Холдинг Варна“ АД:	6 000 лв.

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

Няма.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества, за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Задълженията са оповестени в Пояснение 12.2 към индивидуалния финансов отчет.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

Информация за притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството през годината:

Членове на Съвета на директорите Дружеството годината	Данни към 31 декември 2022 г.				Данни към 31 декември 2021 г.			
	Акции на притежавани през	Акции на притежавани или контролирани непряко	Общо притежавани и контролирани акции	Общ % от капитала и гласовете в Общото събрание	Акции на притежавани пряко	Акции на притежавани или контролирани непряко	Общо притежавани и контролирани акции	Общ % от капитала и гласовете в Общото събрание
1. Валентина Димитрова	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Милчо Близнаков	-	-	-	-	-	-	-	-
3. „Холдинг Варна“ АД	31 250	-	31 250	100%	31 250	-	31 250	100%
Общо:	31 250	-	31 250	100%	31 250	-	31 250	100%

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 такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

„Варна риълтис“ ЕАД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

„Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, лицензиран инвестиционен посредник:

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД
бул. „Княз Борис I“ 7, ет. 2
Варна 9000
Тел.: +359 52 601 594
Email: office@abvinvest.eu
www.abvinvest.eu

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

Х. Анализ и разяснение на информацията по приложение 11 на Наредба № 2 на КФН

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Дружеството е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лв., който се състои от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка. Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584. Няма акции на „Варна риълтис“ ЕАД, които да са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Дружеството е емитент на облигации - размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева или 10 000 броя обикновени облигации.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Няма никакви ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа на „Варна риълтис“ ЕАД.

3. Информация относно прякото и непрякото 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 се притежават акциите

Собственик на 100% от акционерния капитал на дружеството е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

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

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Няма система за контрол при упражняване на правото на глас.

6. Ограничения върху правата на глас като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

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

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Право да извършва изменения и допълнения в устава на дружеството, както и да назначава и освобождава членове на Съвета на директорите, има само Общото събрание на акционерите, или към 31 декември 2022 година - едноличния собственик на капитала му.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

В компетентността на Общото събрание са следните правомощия:

- изменя и допълва Устава;
- увеличава и намалява капитала;
- преобразуване и прекратяване на дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
- определя възнагражденията на Съвета на директорите;
- назначава и освобождава регистрирани одитори;
- одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивиденди;
- решава издаването на облигации;
- назначава ликвидатори при прекратяване на дружеството, освен в случаи на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- приема решения за придобиване и отчуждаване на право на собственост върху недвижими имоти и други вещни права;
- приема решения за ползването на инвестиционни кредити и заеми и решения за учредяване на обезпечения във връзка с кредитите и заемите;
- приема решения за даването на гаранции и приемането на поръчителства в полза на трети лица;
- приема решения за придобиване и предоставяне на лицензионни права;
- приема решения за участие на дружеството в търгове и конкурси;
- приема решения за участие на дружеството в други дружества и други форми на стопанска дейност и прекратяването на тези участия;
- решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от нормативен акт или устава.

В компетентността на Съвета на директорите са следните правомощия:

- свиква Общо събрание на акционерите;
- управлява текущата дейност на дружеството;
- приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишните финансови отчети на дружеството;
- приема планове и програми за дейността на дружеството;

Варна риълтис ЕАД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2022 г.

- предлага на Общото събрание увеличение и намаление на капитала на дружеството;
- избира и освобождава Изпълнителния директор измежду състава на Съвета на директорите;
- приема функционалността и организационната структура на дружеството;
- приема правила за работата си;
- обсъжда и решава всички въпроси освен тези, които са от компетентността на Общото събрание или са възложени на Изпълнителния директор.

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

Няма такива договори.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива споразумения.

Изпълнителен директор: _____

/Валентина Димитрова/

Годишният доклад за дейността на дружеството за 2022 година е приет на заседание на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД на 23 февруари 2023 г.

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК

Варна риълтис ЕАД (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 г. на Софийски градски съд и ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."Ген. Паренсов" № 3 ет. 2.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Бурса на емитирания през 2021 година облигационен заем и подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. На емисията е присвоен борсов код VRSA. Датата на въвеждане за търговия е 5 юли 2022 г.

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД, като взе предвид важната роля на съвременното корпоративно управление да съдейства за устойчивото развитие на националната икономика на Република България, воден от решимостта да продължи прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, реши дружеството да извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

Следвайки политиката за прилагане на добрите корпоративни практики, корпоративното ръководство на Варна риълтис ЕАД прие разширения и допълнен текст на Националния кодекс за корпоративно управление.

1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

„Варна риълтис“ ЕАД спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като Кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК.

2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договорите за управление няма променлив компонент. В зависимост от постигнатите финансови резултати, съгласно Политиката за възнаграждение на членовете на управителните и контролни органи може да бъде определено изплащане на променливо възнаграждение, което се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнатите резултати.

Правилата за дейността на Съвета на директорите на дружеството не включват етични аспекти от нея. През 2022 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури. Годишните и междинните отчети на дружеството се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство, без това обаче да е формализирано под формата на отделни вътрешни правила.

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за дружеството.

Вътрешен контрол

За всички значителни планове и програми на дружеството се изисква да са получили одобрение от Съвета на директорите. Предвидени са прагове на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения.

В дружеството действат финансови политики, контроли и процедури, които се преразглеждат и актуализират редовно.

Основните дейности, които обхваща системата на вътрешния контрол на дружеството, са:

- контрол при функциониране на текущото счетоводство и документооборота на дружеството;
- поддържане на висока компетентност на персонала, зает с финансови и отчетни функции;
- контрол относно съдържание, достоверност и своевременност на финансовите отчети;
- пълнота на обхвата и надеждност на финансовата информационна система;
- законосъобразно изпълнение на данъчните и осигурителните задължения;
- опазване и съхранение на активите;
- контрол върху разпоредителни действия с активи и ресурси.

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и финансовите отчети и докладите за дейността се изготвят и публикуват от дружеството своевременно. Ръководството на дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на дружеството са представени достоверно и коректно.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, а след приемане на Одитен комитет във Варна риълтис ЕАД – и със съдействието на Одитния комитет.

Анализ и управление на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за вътрешен контрол и мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, от които дружеството може да бъде засегнато, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ планове за действие.

По своята същност управлението на риска представлява съвкупност от процеси на идентифициране, оценка и контрол на рисковете, чрез които се осигурява изпълнението на целите на Варна риълтис ЕАД и се постига ефективно управление. Управлението на риска е системно, структурирано и своевременно, то от своя страна улеснява непрекъснатото подобряване на организацията.

Прилаганата система за управление на риска обхваща следните дейности:

- идентифициране на различните групи рискове (посочват се в докладите за дейността на дружеството);
- оценка и анализ на риска (посочват се в докладите за дейността на дружеството);
- мониторинг и процедури, които ще се прилагат за предотвратяване или намаляване на последиците от настъпване рискове.

Управлението на риска е част от вътрешната система за контрол. Целта на управлението е да открие рисковете, поставящи под съмнение функционирането на дружеството, да ги оцени и да намали критичните рискове. Добре управляваното поемане на риск се разглежда като предпоставка за постигането на устойчиво подобрение на дейността на организацията. Ръководството на дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност по управление на рисковете.

Системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска непрекъснато се усъвършенстват спрямо изискванията на законодателството и добрите практики. Целите им могат да се обобщят, както следва: спазване на стратегии, планове, вътрешни нормативи и процедури за осъществяване на дейността, осигуряване на ефективно и ефикасно функциониране, надеждност на финансовото отчитане, съхраняването и опазването на активите на дружеството. Управлението на риска във Варна риълтис ЕАД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от оперативната дейност и системата за корпоративно управление на дружеството.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет и считат, че съдържанието на годишния доклад за дейността е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на дружеството, бизнес модела и стратегията.

Отговорности и взаимодействие между Съвета на директорите, Одитния комитет и външния одитор на дружеството

Съобразно Закона за независимия финансов одит и Националния кодекс за корпоративно управление във „Варна риълтис“ ЕАД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контрол и управление на рисковете в дружеството.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 9 февруари 2023 г. по предложение на Съвета на директорите, едноличният собственик на капитала на „Варна риълтис“ ЕАД избраха за

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

членове на Одитния комитет следните лица: Славена Александрова Първанова, Румяна Желязкова Иванова и Мая Димитрова Цанкова.

След избирането си, Комитетът препоръчва за избиране регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на дружеството и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Мандатът и броят на членовете на Одитния комитет се определя от Общото събрание на акционерите. Функциите и отговорностите на Одитния комитет са регламентирани в Правила за работа на Одитния комитет. Членовете на комитета имат неограничен достъп до членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен персонал, пряко отговорни за дейностите, попадащи в обхвата на делегираните на комитета правомощия. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно. Основните функции на Одитния комитет:

- да наблюдава процесите по финансовото отчитане;
- да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол;
- да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава независимия финансов одит на дружеството;
- да съблюдава за независимостта на регистрирания одитор на дружеството съгласно изискванията на ЗНФО, както и наблюдение върху предоставянето на допълнителни услуги от страна на регистрирания одитор.

4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за полгъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр.Варна, к.к. „Св.Св.Константин и Елена“, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъл на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна риълтис“ ЕАД.

Участията на дружеството в капитала на други търговски дружества са подробно описани в глава IX т. 7 *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и 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* от Доклада за дейността на дружеството за 2022 година, към който настоящата декларация е приложение. Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на дружеството са уредени в Устава на дружеството. Съгласно чл. 24, ал. 1 от Устава на Дружеството, назначаването и смяната на членовете на Надзорния съвет се осъществява от Общото събрание на акционерите, назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите на дружеството. Внасянето на изменения в Устава на дружеството се осъществява само от Общото събрание на акционерите.

5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Корпоративното управление на Варна риълтис ЕАД осигурява равно третиране на акционерите, включително на миноритарните и чуждестранните акционери. Всички акции на Варна риълтис ЕАД са от един и същ клас. Дружеството няма издадени акции с особени права. Всички акционери имат еднакви права да гласуват. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите също осигуряват равно третиране на всички акционери.

Към датата на настоящата Декларация за корпоративно управление, акционерният капитал на „Варна риълтис“ ЕАД се притежава еднолично от „Холдинг Варна“ АД.

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД изпълнява решенията на Общото събрание и управлява дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Членовете му спазват законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетия Устав на дружеството. Съветът на директорите е дефинирал и следи за спазването на политиката на дружеството по отношение на разкриването на информация. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация. По време на своя мандат членовете на Управителният съвет се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Под контрола на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД е създадена и функционира финансово-информационната система на дружеството и се изготвя и представя на избраните експерт-счетоводители годишен счетоводен отчет и доклад за дейността на дружеството.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на Варна риълтис ЕАД.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията им следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция и съвет разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения и могат да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

Към 31 декември 2022 г. дружеството се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

5.1. Възнаграждение на членовете на управителните и контролни органи

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите на "Варна риълтис" ЕАД.

Принципите при определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са определени от приетата Политика за възнагражденията на управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД. За изпълнение на задълженията си, членовете му получават постоянно възнаграждение, което представлява ежемесечно твърдо плащане.

В съответствие с приетата политика, изплащането на променливо възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати, които следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план. Възнагражденията на изпълнителните ръководства, определени в договорите за управление нямат променлив компонент.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД се представя в годишния отчет за дейността и доклада за прилагане на политиката на възнагражденията на управителните и контролни органи на дружеството, в съответствие със законовите норми и устройствените му актове. Дружеството публикува своя годишен отчет в интернет портала <http://www.investor.bg/bulletin/> и на своята интернет страница [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://www.varnarealties.bg)

5.2. Конфликт на интереси

Членовете на управителните и контролни органи на дружеството избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Съветът на директорите на дружеството осигурява на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на управителните и контролни органи

Варна риълтис ЕАД

Приложение №1

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2022 г.

и/или свързаните с тях лица. За избягване на конфликт на интереси дружеството стриктно спазва изискванията на действащото законодателство.

5.3. Комитети

В съответствие с промените в Закона за независим финансов одит, на проведеното на 09.02.2023 г. общо събрание на акционерите, е избран съставът на Одитния комитет и са приети Правила за работата на Одитния комитет.

Одитният комитет изпълнява следните функции:

- ✓ наблюдава процесът по финансово отчитане;
- ✓ наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол;
- ✓ наблюдава ефективността на системата за управление на риска;
- ✓ наблюдава независимият финансов одит, като взема в предвид констатациите и заключенията , свързани с обхвата на проверките по външен одит;
- ✓ извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) №537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одиторското предприятие.

Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

6. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

Дружеството не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12.

Изпълнителен
директор: _____

/Валентина Димитрова/

Декларацията за корпоративно управление е неразделна част от Годишният доклад за дейността за 2022 година, приет на заседание на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 23.02.2023 г.

Варна риълтис ЕАД

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи през 2022 г.

ДОКЛАД

ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД

ЗА 2022 Г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба 48 на Комисия за финансов надзор от 20 март 2013 г. и отразява начина, по който Политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Докладът отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, залегнали в Политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД, приета с Решение на едноличния собственик на Дружеството на 9 февруари 2023 г.

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

Политиката за възнагражденията е разработена от членовете на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД в съответствие с приетите нормативни актове. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. През 2022 година дружеството не е имало комитет на възнагражденията. При разработване на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Управителния съвет на „Варна риълтис“ ЕАД получават само постоянно възнаграждение. На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба №48/20.03.2013 год. допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

На този етап „Варна риълтис“ ЕАД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

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

Към момента дружеството не прилага методи да преоценка с оглед изпълнение на критериите за прогнозни резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

На този етап възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД са постоянни, приети от Общото събрание на акционерите.

Варна риълтис ЕАД

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи през 2022 г.

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

През отчетния период не са прилагани схеми на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

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

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

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

През отчетния период не са взимани решения за изплащане на променливи възнаграждения. Дори да е взето решение за изплащане на променливо възнаграждение, то може да не бъде изплатено, когато критериите за постигнатите резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите обезщетения не се предвиждат. Предвидени са обезщетения при предсрочно прекратяване на договора с всеки един от членовете му, без виновно поведение от негова страна в размер на определеното възнаграждение по договора за един месец.

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

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такива възнаграждения.

12. Информацията относно договорите на членовете на Съвета на директорите, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

През финансовата 2022 г., Съветът на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД е в следния състав:

12.1. Валентина Борисова Димитрова

Срок на договора – съответстващ на мандата, а именно – 5 (пет) години.

Срок на предизвестията за прекратяване – 1 (един) месец.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване, без виновно поведение, има право на обезщетение в размер на определеното възнаграждение по договора за един месец. Друг вид обезщетения не се предвиждат.

Варна риълтис ЕАД

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи през 2022 г.

12.2. Милчо Петков Близнаков

Срок на договора – съответстващ на мандата, а именно – 5 (пет) години.

Срок на предизвестие за прекратяване – 1 (един) месец.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване, без виновно поведение, има право на обезщетение в размер на определеното възнаграждение по договора за един месец. Друг вид обезщетения не се предвиждат.

12.3. „Холдинг Варна“ АД – чрез представляващите то изпълнителни директори Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков

Срок на договора – съответстващ на мандата, а именно – 5 (пет) години.

Срок на предизвестие за прекратяване – 1 (един) месец.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване, без виновно поведение, има право на обезщетение в размер на определеното възнаграждение по договора за един месец. Друг вид обезщетения не се предвиждат.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на Съвета на директорите за съответната финансова година

Общо брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2022 година са, както следва:

Валентина Борисова Димитрова: 6 150 лв.;

Милчо Петков Близнаков: 6 000 лв.;

"Холдинг Варна" АД: 6 000 лв.

Други материални и нематериални стимули не се предвиждат и не се изплащат.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на Управителния съвет за определен период през съответната финансова година

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

През изтеклата финансова година няма лица, които са членове на Съвета на директорите за определен период от време.

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

Не са получавани такива.

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

Не са получавани такива.

Варна риълтис ЕАД

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи през 2022 г.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

Варна риълтис ЕАД

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи през 2022 г.

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

Програмата за прилагане на Политиката за възнагражденията на дружеството е приета с Решение на Общо събрание на 09.02.2023 г. и не се предвиждат промени в нея за следващата финансова година.

Изпълнителен директор:

/Валентина Димитрова/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Едноличният собственик на
Варна Риълтис – ЕАД
Варна

Доклад относно одита на финансовия отчет

Квалифицирано одиторско мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния годишен финансов отчет на Варна Риълтис - ЕАД (дружеството), който включва отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г., отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в капитала и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяването на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация, изложени от стр. 2 до стр. 46.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграф *База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение* по-долу, приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (МСС).

База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение

В отчета за финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2022 г. са представени инвестиции в дъщерни дружества в общ размер, след начислената в предходни отчетни периоди обезценка, за 17,245 хил. лв. Към 31 декември 2022 г. дружеството има вземания по предоставени дългосрочни заеми, в т.ч. главници и лихви, на своите дъщерни дружества общо за 3,700 хил. лв. Договорената лихва на годишна база възлиза на 2.5 %. Към същата дата дружеството има и текущи вземания от своите дъщерни дружества в общ размер на 4,066 хил. лв., в т.ч. 2,834 хил. лв. от предоставени краткосрочни заеми. През последните години дейността на една част от тези дъщерни дружества е била силно ограничена и те са натрупали значителни непокрити загуби. В някои от тези дъщерни дружества са отчетени и отрицателни нетни активи (отрицателен капитал). През настоящата отчетна 2022 г. ръководството на дружеството е направило изчисления, от които не е установило необходимост от начисляване на допълнителна обезценка на тези инвестиции, нетекущи и текущи вземания от дъщерни дружества. В хода на нашия одит ние не можахме да получим достатъчно и убедителни доказателства, че представените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. инвестиции и вземания от дъщерни дружества не надхвърлят тяхната възможна възстановима стойност към същата дата, което би довело до начисляване на загуби от това в бъдещи отчетни периоди.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в параграф *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет* от нашия доклад. Ние сме независими от дружеството 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовите отчети в България. Също така изпълнихме и нашите

други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на оповестяването, направено от ръководството на дружеството в пояснителното приложение 2.6. Консолидация към приложения индивидуален годишен финансов отчет: *„Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества, регистрирани в страната. В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в тези дружества са представени по цена на придобиване и той не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла Закона за счетоводството и на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и консолидирани финансови отчети, които съгласно изискванията на регулаторните органи за публичните дружества в България и наложилите се традиции, се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.“* Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

Годишният финансов отчет на дружеството към 31 декември 2021 г. е одитиран от друг регистриран одитор, за което е издаден квалифициран одиторски доклад от 23 февруари 2022 г. В него са изразени квалификации относно възможната непълна възстановимост на инвестициите и вземанията от дъщерните дружества, както и по отношение на възможната пълна събираемост на вземанията от друг контрагент. Ние считаме, че към 31 декември 2022 г. не съществуват основания да квалифицираме събираемостта на вземането от този контрагент, поради настъпилите през отчетния период благоприятни обстоятелства за неговото решаване.

Ключови одиторски въпроси

В хода на изпълнението на нашия одит ние установихме, че не съществуват такива ключови въпроси, които следва да бъдат посочени в нашия одиторски доклад.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството на дружеството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изложен от стр. 47 до стр. 68, декларация за корпоративно управление от стр. 69 до стр. 74 и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията от стр. 75 до стр. 79. Тези три документа са изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и те не включват финансовия отчет и нашия одиторски доклад към него.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тя е в съществено несъответствие с финансовия 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 параграф *База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение* по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства за правилното определяне на възстановимата стойност на представените в отчета за финансовото

състояние на дружеството към 31 декември 2022 г. инвестиции и вземания от дъщерни дружества. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали информацията, която се съдържа в доклада за дейността и другите приложени доклади, която е във връзка с изложените въпроса, не съдържа съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за тези обекти.

Отговорности на ръководството и на лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството на дружеството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСС и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на дружеството 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 дружеството 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 дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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, 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 индивидуален 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 финансовия отчет, независимо дали се дължат се на измама, или на 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 дружеството.

- ✓ Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- ✓ Достигахме 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 дружеството 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 финансовия 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 дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- ✓ Оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията към него, както и дали в него се представят основополагащите сделки и събития по начин, по който се 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 индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

1. Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме и процедурите, съгласно Указанията 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 професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален годишен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на

електронния формат на индивидуалния финансов отчет на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022, приложен в електронния файл „894500OVYSKNPYONZM26-20221231-BG-SEP“, 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“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „894500OVYSKNPYONZM26-20221231-BG-SEP“, и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022, съдържащ се в приложения електронен файл „894500OVYSKNPYONZM26-20221231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

2. Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в параграф „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители. 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 за това дали тя включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, както 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), приети за приложение в България.

2.1. 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 финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, но само като се има предвид изразеното от нас по-горе квалифицирано мнение.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството, както и на чл. 100н., ал. 7, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за годината, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

2.2. Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“, „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

3. Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

а) Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация за сделките със свързани лица е оповестена в приложения 23 и 24 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че тези сделки не са оповестени в индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща към 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

б) Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одита на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от настоящия одиторски доклад, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща към 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата, на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение за финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- ✓ Свраков и Милев – ООД в качеството си на одиторско дружество е избрано да извърши задължителен одит на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Варна Риълтис - ЕАД от общото събрание на акционерите, проведено на 15 декември 2022 г., за една година.
- ✓ Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на дружеството представлява първият пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това дружество, извършен от нас.
- ✓ Потвърждаваме, че изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- ✓ Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- ✓ Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо дружеството.

Николай Колев
Регистриран одитор

Антон Свраков
Управител
Свраков и Милев – ООД
Варна
ул. „Сава Радулов“ № 7

23 февруари 2023 г.
Варна

**Едноличния собственик на
„Варна Риълтис“ – ЕАД
Варна**

ДЕКЛАРАЦИЯ

**по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаните:

1. Николай Иванов Колев, в качеството ми на регистриран одитор с рег. № 569 от 2001 г. от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, организиран и поддържан от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, отговорен за одиторския ангажимент от името на одиторско дружество „Свраков и Милев“ - ООД, с ЕИК 103611033, рег. № 087 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, със седалище и адрес на управление: град Варна, ул. „Сава Радулов“ № 7, ет. 2, ателие 4.

2. Антон Христов Свраков, в качеството ми на регистриран одитор и управител на одиторско дружество „Свраков и Милев“ – ООД, декларираме, че:

Одиторското дружество „Свраков и Милев“ беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на „Варна Риълтис“ – ЕАД (дружеството) за 2022 г., съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 23 февруари 2023 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас на 23 февруари 2023 г. одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на „Варна Риълтис“ – ЕАД за 2022 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: *„По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграф База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение по-долу, приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (МСС)“.*

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Варна Риълтис“ – ЕАД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в приложения 23. и 24. към индивидуалния годишен финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от одиторския ни доклад, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване, извън това, което е представено като квалификация в нашия одиторски доклад. Това е в съответствие с приложимите изисквания на МОС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

4. В нашия одиторски доклад към индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството от 23 февруари 2023 г. ние внесохме изискващите се допълнения от аспект отговорностите на ръководството на дружеството и на нашите отговорности съгласно Указанията за 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 професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на „Варна Рийлтис“ – АД за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. с дата 23 февруари 2023 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 23 февруари 2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Николай Колев
Регистриран одитор,
Отговорен за ангажимента

Антон Свраков
Регистриран одитор
Управител

23 февруари 2023 г.
Варна