

Пояснения към междинен съкратен финансов отчет

1. Корпоративна информация

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (дружеството), ЕИК 103252121 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. с ISIN код BG2100021216.

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. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 30 юни на текущата или към 31 декември на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Дъщерни, асоциирани дружества и консолидация

Дъщерно дружество е дружество, което се контролира от дружеството-майка. Контрол е властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество, с оглед извличането на изгоди от дейността му. Дружеството е възприело да отчита инвестициите в дъщерни дружества по цена на придобиване (себестойност) като извършва ежегодни тестове за обезценка. При установяването на трайни индикации за намаление на възстановимата стойност на притежаваните инвестиции, обезценката се признава в намаление на тяхната отчетна стойност.

Асоциирано дружество е предприятие, в което дружеството-майка упражнява значително влияние, но което не представлява дъщерно или съвместно предприятие. Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика.

В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на Закона за счетоводството и МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*.

2.5. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети.

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която Дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2024 и за 2023 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

3. Управление на риска относно финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 година. Не е имало промени в политиката на управление на риска относно финансовите инструменти през периода.

4. Управление на риска

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. Сезонност и цикличност на междинните операции

Осъществяваните от Дружеството рекламни услуги и отдаването под наем на имоти, не са обект на значителни сезонни колебания.

6. Инвестиционни имоти

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2023 г.	736	5 823	6 559
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2023 г., нетно	531	5 823	6 354
Салдо към 30 юни 2023 г.	531	5 823	6 354
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(1 699)	(1 699)
Амортизация	-	(62)	(62)
Салдо към 30 юни 2023г.	-	(1 761)	(1 761)
Преносна стойност към 30 юни 2023 г.	531	4 062	4 593
	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2023 г.	736	5 787	6 523
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2023 г., нетно	531	5 787	6 318
Подобрения на инвестиционни имоти	-	36	36
Салдо към 31 декември 2023 г.	531	5 823	6 354
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(1 574)	(1 574)
Амортизация	-	(125)	(125)
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(1 699)	(1 699)
Преносна стойност към 31 декември 2023 г.	531	4 124	4 655

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 4 510 хил. лв.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за първите шест месеца от началото на 2024 година, възлизащи на 262 хил. лв. (за същият период през 2023 г.: 265 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

7. Имоти, машини съоръжения и нематериални активи

	Обзавеж- дане и оборудване	Машини, съоръжения и компютърна техника	Нематериал ни активи хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2024	304	633	69	1 006
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2024	304	633	69	1 006
Натрупана амортизация:				
Салдо на 01 януари 2024	(303)	(627)	(69)	(999)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2024	(303)	(628)	(69)	(1 000)
Преносна стойност на 30 юни 2024	1	5	-	6
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2023	304	633	69	1,006
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023	304	633	69	1,006
Натрупана амортизация:				
Салдо на 01 януари 2023	(303)	(625)	(69)	(997)
Амортизация за периода	-	(2)	-	(2)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023	(303)	(627)	(69)	(999)
Преносна стойност на 31 декември 2023	1	6	-	7

8. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	30 юни 2024	участие	31 декември 2023	участие
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Астера Първа Банско АД	13 809	95,67	13 809	95,67
Начислена обезценка	<u>(263)</u>		<u>(263)</u>	
Астера Първа Банско АД, нетно	13 546		13 546	
Атлас I ЕАД	3 814	100,00	3 814	100,00
Начислена обезценка	<u>(125)</u>		<u>(125)</u>	
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
	<u>17 245</u>		<u>17 245</u>	

На 19 април 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за преобразуване чрез извършване на вливане на дъщерно дружество „М-ФУД-ВАРНА“ ЕООД във „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД. На 05 юли 2024 г. вливането и вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията.

С решение на Съвета на директорите от 24 юни 2024 година е разпределена печалба от минали периоди на дъщерното дружество Джинджърс ЕООД в размер на 450 хил.лв. (през 2023 година – в размер на 700 хил.лв.)

Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по себестойност и се тестват ежегодно за наличието на индикации за обезценка.

9. Търговски и други вземания

	30 юни 2024		31 декември 2023	
	'000 лв.		'000 лв.	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания от клиенти, нетно	5	-	1	-
Вземания по договори за цесии	-	-	-	-
Обезценка на вземанията	-	-	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	-	-	-	-
Финансови активи	5	-	1	-
Предплатени разходи	141	168	141	187
Предоставени аванси	10	-	10	-
Данък добавена стойност	-	-	-	-
Вземания, свързани с данъци върху печалбата	-	-	-	-
Други вземания	1	-	1	-
Нефинансови активи	152	168	152	187
Общо вземания	157	168	153	187

Като предплатени разходи в размер на 141 хил. лв. (към 31.12.2022 г. - 141 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 2024 година, са представени в нетекущите активи към 30 юни 2024 и 31 декември 2023 година.

10. Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми

10.1. 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.

	30.06.2024	брой	31.12.2023	брой
	'000 лв.		'000 лв.	
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 227	59 000	1 227	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	13	101 986	13	101 986
Общо	1 240		1 240	

Към 30 юни 2024 и 31 декември 2023 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, Дружеството е заложило като обезпечение 54,700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД.

10.2. Предоставени заеми

	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени заеми	-	8
Начислена обезценка	-	(8)
Предоставени заеми, нетно от обезценка, в това число:	-	-
- лихви по предоставени заеми	-	8
Начислена обезценка	-	(8)
- лихви по предоставени заеми, нетно от обезценка	-	-
Общо	-	-

11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2024 и 31 декември 2023 е в размер на 343,750 лв., разпределен в 31,250 акции с номинална стойност 11 лв. за акция. Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

12. Получени заеми и други финансови пасиви

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Главници по облигационна емисия	-	-	10 000	10 000
Лихви по облигационна емисия	245	14	-	-
Главници по получени банкови кредити	235	270	1 506	1 623
Лихви по получени банкови кредити	-	3	-	-
Други заеми и лихви по тях	669	669	-	-
Общо	1 149	956	11 506	11 623

12.1. Задължения по облигационен заем

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

Параметрите на облигационната емисия към 30 юни 2024 година са следните:

- 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;
- Валута - лева;
- Лихва – сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
- 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.

От началото на годината до 30 юни 2024 г. не са направени лихвени плащания по облигационната емисия (през 2023 година – 547 хил.лв.)

12.2. Получени банкови заеми

През 2021 г. 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 30 юни 2024 г. дружеството е формирало краткосрочни задължения по същите в размер на 235 хил. лв. (към 31.12.2023 – 270 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 1 506 хил. лв. (към 31.12.2023 – 1 623 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 %.

12.3. Други заеми

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 30 юни 2024 година е в размер на 669 хил. лв. (към 31 декември 2023 година - 669 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

13. Търговски и други задължения

	31.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за покупка на финансови активи	233	233
Търговски задължения	1	13
Финансови пасиви	234	246
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху печалбата)	11	5
Приходи за бъдещи периоди	102	102
Други задължения	-	-
Нефинансови пасиви	113	107
Текущи търговски и други задължения	347	353

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

14. Приходи от дейността и други приходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	262	265
Приходи от наем на билбордове	65	66
Други приходи	1	1
Общо	328	332

15. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Наеми на рекламни съоръжения	(26)	(27)
Ремонт и поддържане на активи	(9)	(10)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(2)	(2)
Консултантски и одиторски услуги	(5)	(5)
Други	(3)	(1)
Общо	(45)	(45)

16. Разходи за материали

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Разходи за електроенергия	(25)	(34)
Разходи за вода	(1)	(1)
Други разходи за материали	-	-
Общо	(26)	(35)

17. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(11)	(10)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(1)	(1)
Общо	(12)	(11)

18. Други разходи

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Разходи за местни данъци и такси	(24)	(23)
(Начислени)/ реинтегрирани очаквани кредитни загуби	7	37
Лихви за забава на данъчни задължения	-	-
Общо	(17)	14

19. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Разходи за лихви по облигационни емисии	(234)	(284)
Разходи за лихви по получени заеми	(210)	(210)
Други разходи, свързани с облигационни емисии	(81)	(19)
Общо	(525)	(513)

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

	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.
Приходи от дивиденди	450	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	129	91
Печалба от продажба на участия	-	-
Общо	579	91

Другите финансови позиции представляват разходи за банкови такси и комисионни в размер на 3 хил.лв. за периода (към 30.06.2023 г. – 3 хил.лв.).

20. Доход на акция

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

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024	За 6 месеца към 30 юни 2023
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	215 000	(286 000)
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	6,89 лв.	(9,16) лв.

21. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, други под общ контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

21.1. Сделки със свързани лица

21.1.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	15 748	1 865
Плащания по получени заеми	(14 534)	-
Разходи за лихви по получени заеми	(81)	(155)
Платени лихви по получени заеми	(890)	-
Предоставени заеми и депозити		
Предоставени заеми и депозити	(5 000)	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	4 407	-
Постъпления от лихви по предоставени заеми и депозити	1	-
Приходи от лихви по предоставени заеми, цесии и депозити	2	1
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)
Административни и други услуги	(5)	(5)

21.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(1 216)	(2 077)
Платени предоставени заеми	-	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	127	90
Начислени дивиденди	450	-
Постъпления от дивиденди	1 575	-
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1

21.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	41	40
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	43	46

21.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и те включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(6)	(6)

21.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни дружества	6 649	5 830
Общо нетекущи вземания от свързани лица	6 649	5 830
Текущи вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	32	33
- дъщерни предприятия	4 940	5 629
- други свързани лица под общ контрол	69	73
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	5 041	5 735
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	11 690	11 565
Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	11 698	11 573
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(8)	(8)
Общо текущи вземания от свързани лица	11 690	11 565

Нетекущите вземания от дъщерни дружества в размер на 6 649 хил. лв., в това число лихви 516 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 5 860 хил. лв., в това число лихви – 447 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 32 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 33 хил. лв.) са от:

- краткосрочен договор за цесия в размер на 32 хил. лв. нетно, в това число лихви – 8 хил. лв. нетно след обезценка при 6% годишна лихва (към 31.12.2023 г. – 38 хил. лв.);
- текущите вземания за годишно възнаграждение по агенционен договор към 30.06.2024 година са под 500 лв. (към 31.12.2023 г. – 2 хил. лв.)

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 4 940 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 5 629 хил. лв.) имат следния характер:

- вземания, свързани с дивиденди – в размер на 1 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 1 126 хил. лв.);

- вземания от предоставени краткосрочни заеми - в размер на 4 939 хил. лв., в това число лихви – 227 хил. лв. при годишна лихва 2.5% със срок на погасяване до 31.12.2024 г. (към 31.12.2023 г. – 4 503 хил. лв., в това число лихви – 169 хил. лв.) .

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 69 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 73 хил. лв.) са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	16 194	10 216
Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно	16 194	10 216
Текущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	3	6 182
- други свързани лица под общ контрол	1	37
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	5	6 220
Общо задължения към свързани лица	16 199	16 436

Дружеството има сключени дългосрочни договор за заем и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 16 194 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 10 216 хил.лв.) Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 24 април 2027 година и 31 декември 2032 година.

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 30 юни 2024 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 3 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 96 хил.лв.)

Към 31.12.2023 г. Дружеството е имало сключен краткосрочен договор за заем със собственици в размер на 6 086 хил. лв., в това число лихви – 226 хил.лв., като към 30 юни 2024 година същият е погасен ведно с дължимите лихви.

Текущите задължения към други свързани лица под общ контрол в размер на 1 хил.лв. (към 31.12.2023 г. - 37 хил.лв.) са търговски от обичайната дейност на дружеството.

22. 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.

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

22.4. 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.

22.5. 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.

22.6. 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.

23. Събития след края на отчетния период

На 19 април 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за преобразуване чрез извършване на вливане на дъщерно дружество „М-ФУД-ВАРНА“ ЕООД, ЕИК 131149356 (с едноличен собственик на капитала „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД) във „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД. На 05 юли 2024 г. Вливането и вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията.

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