

Консолидиран финансов отчет  
Консолидиран годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор

Варна риълтис ЕАД

31 декември 2023 г.



# Съдържание

**Консолидиран отчет за финансовото състояние**

**Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия  
всеобхватен доход**

**Консолидиран отчет за промените в собствения капитал**

**Консолидиран отчет за паричните потоци**

**Пояснения към консолидирания финансов отчет**

**Консолидиран годишен доклад за дейността**

**Декларация за корпоративно управление**

**Декларация от отговорните в рамките на емитента лица**

**Доклад на независимия одитор**

## Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г.

Активи	Пояснение №	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни материални активи	5	40 159	41 431
Инвестиционни имоти	7	10 471	10 435
Дълготрайни нематериални активи	4	-	1
Търговски и други вземания	11	187	224
Отсрочени данъчни активи	10	347	287
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>51 164</b>	<b>52 378</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси		315	284
Краткосрочни финансови активи	8	1 846	15 344
Търговски и други вземания	11	7 796	8 201
Предоставени търговски заеми	9	935	934
Вземания от свързани лица	26	9 259	10 964
Вземания, във връзка с данъци върху дохода		-	57
Пари и парични еквиваленти	12	806	2 073
<b>Общо текущи активи</b>		<b>20 957</b>	<b>37 857</b>
<b>Нетекущи активи, държани за продажба</b>			-
<b>Общо активи</b>		<b>72 121</b>	<b>90 235</b>

Светлана  
Nedeva  
Dimitrova  
Digitally signed by  
Svetlana Nedeva  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:39:46 +03'00'

Светлана Димитрова  
Съставител: \_\_\_\_\_

Valentina  
Borisova  
Dimitrova  
Digitally signed by  
Valentina Borisova  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:32:34 +03'00'

Валентина Димитрова  
Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 10 април 2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

NIKOLAY  
IVANOV  
KOLEV  
Digitally signed  
by NIKOLAY  
IVANOV KOLEV  
Date: 2024.04.10  
14:41:07 +03'00'

ANTON  
HRISTOV  
SVRAKOV  
Digitally signed by  
ANTON HRISTOV  
SVRAKOV  
Date: 2024.04.10  
14:35:10 +03'00'

## Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение №	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	13.1	344	344
Резерви	13.2	4 307	4 307
Натрупани печалби/(непокрити загуби)		(1 290)	1 408
<b>Всичко собствен капитал за акционерите на дружеството майка</b>		<b>3 361</b>	<b>6 059</b>
Малцинствено участие		467	526
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>3 828</b>	<b>6 585</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	14	38 018	41 137
Дългосрочни задължения към свързани лица	26	627	10 334
Задължения по лизингови договори	6	31	749
Задължения към персонала и осигурителни институции	15.2	5	5
Отсрочени данъчни пасиви	10	359	407
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>39 040</b>	<b>52 632</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	14	3 955	4 204
Търговски и други задължения	16	1 773	13 570
Краткосрочни задължения към свързани лица	26	22 523	12 246
Задължения по лизингови договори	6	717	685
Задължения към персонала и осигурителни институции	15.2	282	285
Задължения за данъци върху дохода		2	28
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>29 252</b>	<b>31 018</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>68 292</b>	<b>83 650</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>72 120</b>	<b>90 235</b>

Светлана Димитрова  
Съставител: \_\_\_\_\_  
Svetlana Nedeva Dimitrova  
Digitally signed by Svetlana Nedeva Dimitrova  
Date: 2024.04.10 11:39:20 +03'00'

Валентина Димитрова  
Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
Valentina Borisova Dimitrova  
Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova  
Date: 2024.04.10 11:33:10 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 10 април 2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

NIKOLAY IVANOV KOLEV  
Digitally signed by NIKOLAY IVANOV KOLEV  
Date: 2024.04.10 14:42:08 +03'00'

ANTON HRISTOV SVRAKOV  
Digitally signed by ANTON HRISTOV SVRAKOV  
Date: 2024.04.10 14:36:42 +03'00'

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, завършваща на 31 декември 2023

	Пояснение	За 2023 '000 лв.	За 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	17	11 277	9 927
Други приходи	18	105	10 442
Разходи за материали	19	(1 516)	(1 939)
Разходи за външни услуги	20	(1 274)	(1 301)
Разходи за персонала	15.1	(3 369)	(3 110)
Разходи за амортизация	4, 5	(1 530)	(1 298)
Отчетна стойност на продадените стоки		(3 383)	(2 665)
Други оперативни разходи	21	(788)	(521)
<b>Общо разходи по икономически елементи</b>		<b>(11 860)</b>	<b>(10 834)</b>
Финансови разходи	22	(2 767)	(1 796)
Финансови приходи	22	472	762
Други финансови приходи/(разходи)	22	(59)	19
<b>Печалба/(загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(2 832)</b>	<b>8 520</b>
Приходи/ (Разходи) за данъци върху печалбата	23	76	(174)
<b>Нетна печалба/(загуба) за годината, принадлежаща на:</b>		<b>(2 756)</b>	<b>8 346</b>
<i>Акционерите на дружеството майка</i>		<i>(2 697)</i>	<i>8 002</i>
<i>Малцинственото участие</i>		<i>(59)</i>	<i>344</i>
<b>Други всеобхватни приходи и разходи</b>		-	-
<b>Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината, принадлежаща на:</b>		<b>(2 756)</b>	<b>8 346</b>
<i>Акционерите на дружеството майка</i>		<i>(2 697)</i>	<i>8 002</i>
<i>Малцинственото участие</i>		<i>(59)</i>	<i>344</i>
<b>Консолидиран доход/ (загуба) на акция в лева:</b>	24	<b>(86,32)</b>	<b>256,06</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_  
 Svetlana Nedeva Dimitrova  
 Digitally signed by Svetlana Nedeva Dimitrova  
 Date: 2024.04.10 11:39:01 +03'00'

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 Valentina Borisova Dimitrova  
 Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova  
 Date: 2024.04.10 11:33:30 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 10 април 2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

NIKOLAY IVANOV KOLEV  
 Digitally signed by NIKOLAY IVANOV KOLEV  
 Date: 2024.04.10 14:43:03 +03'00'

ANTON HRISTOV SVRAKOV  
 Digitally signed by ANTON HRISTOV SVRAKOV  
 Date: 2024.04.10 14:37:45 +03'00'

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите в дружеството майка			Общо	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба / Натрупана загуба			
<b>Салдо към 1 януари 2023 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 307</b>	<b>1 408</b>	<b>6 059</b>	<b>526</b>	<b>6 585</b>
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	(2 697)	(2 697)	(59)	(2 756)
Разпределение на печалбата за резерви	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 307</b>	<b>(1 290)</b>	<b>3 361</b>	<b>467</b>	<b>3 828</b>
<b>Салдо към 1 януари 2022 г.</b>	<b>344</b>	<b>2 054</b>	<b>(4 785)</b>	<b>(2 387)</b>	<b>-</b>	<b>(2 387)</b>
Промяна в дела на групата	-	-	444	444	182	626
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	8 002	8 002	344	8 346
Разпределение на печалбата за резерви	-	2 253	(2 253)	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 307</b>	<b>1 408</b>	<b>6 059</b>	<b>526</b>	<b>6 585</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_  
 Svetlana Nedeva Dimitrova  
 Digitally signed by Svetlana Nedeva Dimitrova  
 Date: 2024.04.10 11:38:40 +03'00'

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 Valentina Borisova Dimitrova  
 Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova  
 Date: 2024.04.10 11:33:49 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 10 април 2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

NIKOLAY IVANOV KOLEV  
 Digitally signed by NIKOLAY IVANOV KOLEV  
 Date: 2024.04.10 14:44:16 +03'00'

ANTON HRISTOV SVRAKOV  
 Digitally signed by ANTON HRISTOV SVRAKOV  
 Date: 2024.04.10 14:38:45 +03'00'

## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

	Пояснение №	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		13 997	12 118
Плащания към доставчици		(10 717)	(6 889)
Плащания към персонала и осигурителните институции		(3 280)	(2 803)
Платени данъци (без данък върху печалбата)		1 941	171
Плащания за данък върху печалбата		(106)	(149)
Други плащания от оперативна дейност, нетно		(97)	(1 071)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1 738</b>	<b>1 377</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Плащания за дълготрайни активи		(314)	(90)
Плащания за покупка на инвестиционни имоти		-	-
Предоставени заеми		(770)	(151)
Постъпления от продажбата на финансови активи		496	2 334
Плащания за покупка на финансови активи		(456)	(1 420)
Платени предоставени заеми		2 229	6 830
Постъпления от лихви по предоставени заеми		184	325
Други плащания от инвестиционна дейност, нетно		-	1
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>1 369</b>	<b>7 829</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми		6 544	3 180
Плащания по получени заеми		(8 080)	(11 366)
Плащания на лихви		(2 756)	(1 864)
Постъпления от финансираня		-	286
Други постъпления/(плащания) от финансова дейност, нетно		(82)	(69)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(4 374)</b>	<b>(9 833)</b>
<b>Нетна промяна в парите и паричните еквиваленти</b>		<b>(1 267)</b>	<b>(627)</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>2 073</b>	<b>2 700</b>
<b>Нереализирани курсови разлики от преоценка по заключителен курс</b>		-	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	12	<b>806</b>	<b>2 073</b>
Светлана Димитрова Съставител:	Svetlana Nedeva Dimitrova Digitally signed by Svetlana Nedeva Dimitrova Date: 2024.04.10 11:38:21 +03'00'	Valentina Borisova Dimitrova Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova Date: 2024.04.10 11:34:08 +03'00'	Valentina Borisova Dimitrova Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova Date: 2024.04.10 11:34:08 +03'00'

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 10 април 2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

NIKOLAY  
IVANOV  
KOLEV  
Digitally signed by NIKOLAY IVANOV KOLEV  
Date: 2024.04.10 14:45:27 +03'00'

ANTON  
HRISTOV  
SVRAKOV  
Digitally signed by ANTON HRISTOV SVRAKOV  
Date: 2024.04.10 14:39:49 +03'00'

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 46 представляват неразделна част от него.

# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Информация за групата

Настоящият консолидиран финансов отчет представя финансовото състояние, финансовите резултати и движението на паричните потоци на „Варна риълтис“ ЕАД (дружество майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата. „Варна риълтис“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Държавата на учредяване и седалището на дружеството майка са в Република България, като основното място на стопанска дейност и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2. 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 5 юли 2022 г. 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. Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на дружеството майка - [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg).

През 2023 г. и 2022 г. не са извършени промени в наименованието на „Варна риълтис“ ЕАД (дружество майка).

### 1.1. Предмет на дейност

Основната дейност на икономическата група на „Варна риълтис“ ЕАД 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; посредничество, сделки с интелектуална собственост и други.

### 1.2. Капитал и управление

Групата е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет групата се управлява от Съвет на директорите в състав от 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. Средносписъчният брой на наетите лица в групата към 31 декември 2023 г. е 138 лица (към 31 декември 2022 г. е 103 лица). Към 31 декември 2023 г. мажоритарен собственик на групата „Варна риълтис“ ЕАД е „Холдинг Варна“ АД – публично дружество, акциите на което се търгуват на регулиран пазар, поради което е налице изключението на § 2, ал. 1, т. 1 от ЗМИП.

## 2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

### 2.1. Приложима обща рамка за изготвяне и представяне на финансовите отчети

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 г. облигационен заем и по реда на изискванията на чл. 34, ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството майка на база на Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз



## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

(МСС). Дружеството майка е изготвило и е представило своя индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., изготвен по реда на МСС.

Към 31 декември 2023 и 31 декември 2022 г. дружеството майка, респективно неговата група отговарят на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Съгласно Закона за счетоводството 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 2023 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. Ръководството на групата носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет, изготвен по реда на МСС.

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

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2023 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от групата годишни финансови отчети. Освен това ръководството на групата не счита, че е необходимо да оповестява в консолидирания си годишен финансов отчет наименованието на тези МСС 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 ѝ. 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 групата, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия консолидиран финансов отчет.

### **2.3. Приложима мерна база**

Настоящият консолидиран 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 2023 г. и за 2022 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.

### **2.4. 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 дружествата в групата, 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-майка оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

Пазарът се счита за 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-майка 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-майка 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 групата 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.

### **2.5. Действащо предприятие**

Ръководството на групата е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие в резултат на неблагоприятната международна обстановка, свързана с текущия военен конфликт между Република Украйна и Руската федерация. Ръководството на групата следи развитието на икономическата обстановка и предприема всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

### **2.6. Консолидация**

Консолидираният годишен финансов отчет на една група включва индивидуалния финансов отчет на дружеството майка и финансовите отчети на дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2023 г. Всички активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие. Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация.

Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен. Ако групата загуби контрол над дъщерното дружество, всякаква инвестиция в бившето дъщерно дружество, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция в бившето дъщерно дружество към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив или където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано дружество. Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно дружество представлява разликата между сумата от

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

справедливата стойност на полученото възнаграждение и балансовата стойност на нетните активите на това дъщерно дружество.

### 2.7. Дъщерни дружества

Към 31 декември 2023 г., „Варна риълтис“ ЕАД притежава контролни участия в следните дружества:

- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100 % от капитала на дружеството (2022 г.: 100 %);
- ▶ „М-Фуд-Варна“ ЕООД – 100 дяла по 50 лева всеки, представляващи 100 % от капитала на дружеството (2022 г.: 100 %);
- ▶ „Атлас I“ ЕАД – 38 140 акции по 100 лева всяка, представляващи 100 % от капитала на дружеството (2022 г.: 100 %).
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – 134 980 акции по 100 лева всяка, представляващи 95,58 % от капитала на дружеството (2022 г.: 100 % или 141 220 акции по 100 лева всяка).
- ▶ „Ароганс“ ЕООД – съгласно протокол от заседание на съвета на директорите на Варна Риълтис ЕАД от 17 октомври 2023 година е взето решение за вливане на дъщерното дружество Ароганс ЕООД в Джинджърс ЕООД, което е 100 % негова собственост, при условията на пълно универсално правоприемство. Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване на 09 ноември 2023 година. (през 2022 г. едноличен собственик на капитала на „Ароганс“ ЕООД е „Джинджърс“ ЕООД).

Основната дейност на дъщерното дружество „Джинджърс“ ЕООД е управление на кафе клубове и магазини от веригата „Джинджърс кафе“, експлоатация на ресторант „Вила Чинка“ в к. к. „Св. Константин и Елена“, както и отдаване под наем на собствени активи.

Основната дейност на дъщерно дружество „Атлас I“ ЕАД е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е собственик и генерира приходи от туристически услуги от експлоатацията на х-л „Атлас“ в к. к. „Златни пясъци“. Дейността е със сезонен характер, концентрирана през летния туристически сезон.

Основната дейност на дъщерно дружество „Астера Първа Банско“ АД е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дейността е със сезонен характер. Дружеството е собственик на Апартamentен туристически комплекс „Астера Банско“ в гр. Банско местност Грамадето, ул. „Стражите“ № 8. Комплексът е с три корпуса, в които са разположени хотелска част, обособени части от апартаментен хотел и конферентен блок. Хотелската база отговаря на категоризация „4 звезди“. Заведенията за хранене – ресторант и лоби бар, са три звездни. В хотелския комплекс е изграден уникален Аква парк, който благоприятства развитието на СПА туризъм. Комплексът разполага с боулинг зала, външен и вътрешен басейн. След обявяване на извънредната епидемична обстановка от COVID-19 в страната и въведените във връзка с нея ограничения в туристическия бранш, хотелът не работи от март 2020 г. Дружеството генерира приходи от наем на търговски помещения.

Дейността на дъщерно дружество „М-Фуд-Варна“ ЕООД е отдаване под наем на недвижими имоти.

### 2.8. Асоциирани дружества

Асоциирани са тези дружества, в които групата упражнява значително влияние, но не и контрол върху финансовата и оперативна дейност. Асоциираните дружества се отчитат и се представят в консолидирания финансов отчет, като се прилага капиталовият метод (консолидация на един ред). В консолидирания годишен финансов отчет са включени делът на групата, съобразен с участието ѝ в приходите и разходите на асоциираните дружества към края на отчетния период. Към 31 декември 2023 г. групата няма участие в асоциирани дружества.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### **2.9. Малцинствено участие**

Малцинственото участие е онази част от нетните активи и нетния финансов резултат за периода на съответното дъщерно дружество, които не са пряко или косвено притежание на групата.

### **2.10. 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 групата е извършила 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 консолидирания отчет за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- ▶ към края на предходния отчетен период;
- ▶ към началото на най-ранния сравним период.

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

### **2.11. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на групата 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 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 групата също е българският лев.

## **3. Резюме на прилаганата счетоводна политика**

### **3.1. Общи положения**

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно изискванията на МСС. Конкретните бази за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет. МСС изискват при изготвянето на финансовите отчети да бъдат са използвани различни счетоводни приблизителни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### **3.2. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Възнаграждението в една бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от групата. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им. Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на групата. За всяка бизнес комбинация групата оценява малцинственото участие в придобиваното дружество или по справедлива стойност, или по пропорционалния му дял в разграничимите активи и пасиви. Репутацията, ако такава се установи, представлява превишението на платеното възнаграждение над справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви към датата на придобиването. Репутация се представя като неамортизируем нетекущ актив, не се амортизира, но ежегодно се тества за обезценка. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви над възнаграждението по сделката се начислява като приход в периода на придобиването.

### **3.3. Отчитане по сектори**

Секторът е разграничим компонент на групата, който се отнася до предоставяне на свързани продукти или услуги (бизнес сектор), или до предоставянето на продукти или услуги в рамките на определена икономическа среда (географски сектор). При отчитането по сектори групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет. Ръководството определя оперативните сектори на базата на основните продукти и услуги, които групата предлага, определени както следва:

- ▶ Туристически услуги.
- ▶ Недвижими имоти.

Тъй като сектор Недвижими имоти не отговаря на количествените прагове, изискващи се по реда на МСФО 8 Оперативни сегменти за признаването му като такъв, ръководството на групата е преценило, че представянето на секторна информация в настоящия консолидиран финансов отчет не е уместно.

### **3.4. Приходи**

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги от всеки един бизнес сегмент на групата. За да определи дали и как да признае приходи, групата използва следните 5 стъпки:

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

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти. Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

### **3.4.1. Продажба на стоки**

Продажбата на стоки включва продажба основно на храни и напитки, стоки и материали. Приход се признава, когато дружество от групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

### **3.4.2. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от групата, включват предоставяне на туристически услуги – хотелски и ресторантьорски, отдаване под наем на недвижими имоти и рекламни площи върху рекламни съоръжения. Някои от туристическите услуги се предоставят както самостоятелно, така и в комбинация (в пакет) с допълнителни (съпътстващи) услуги. Ръководството е направило анализ и е определило, че тези допълнителни услуги не са разграничими от основната услуга и следователно двете услуги заедно са едно задължение за изпълнение, тъй като дружествата от групата не продават допълнителните услуги отделно и те не могат да бъдат извършени от друга страна. Следователно клиентът не може да се възползва от допълнителните услуги самостоятелно (такива, каквито са или с други леснодостъпни ресурси). Допълнително тези допълнителни услуги са взаимосвързани с основната услуга и заедно представляват една интегрирана услуга. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения. При признаване на приходите от предоставяне на рекламни площи, групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ вложените ресурси. Групата 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). В договорите на групата са налице отстъпки, които клиентът получава при продажбата и се отчитат в намаление на общата цена. Всички отстъпки се отчитат в намаление на приходите от продажби.

### **3.4.3. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в периода на възникване на правото за получаването им.

### **3.4.4. Приходи от правителствени дарения**

Първоначално те се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че групата ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети групата за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите.

Финансиране, целящо да компенсира групата за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

### **3.4.5. Други приходи**

Други приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на групата и са приходи или доходи, които се признават по силата на други стандарти и са извън обхвата на МСФО 15 Приходи от клиенти.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### **3.5. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се начисляват текущо при ползването на услугите или на датата на възникването им. Групата 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 периода на възникването им като не се очаква да бъдат възстановени или времето на разсрочването им е до една година.

### **3.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Разходите по заеми основно представляват лихви и се начисляват като разход за периода, в който са възникнали.

### **3.7. Дълготрайни нематериални активи**

Дълготрайните нематериални активи включват права върху собственост, програмни продукти и други. Те 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива. Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен срок на годност на програмните продукти и другите амортизируеми нематериални дълготрайни активи от 2 до 10 години. Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите. Избраният праг на същественост за нематериалните активи на групата е в размер на 500 лв.

### **3.8. 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. Последващите разходи, свързани с определен дълготраен материален актив се прибавят към неговата балансова стойност, когато е вероятно групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената му ефективност. Всички други последващи разходи се начисляват като текущи за разход за периода, в който са направени. Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. Дълготрайните материални активи, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък. Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- ▶ Сгради 25 години
- ▶ Обзавеждане и оборудване 2-15 години
- ▶ Машини и съоръжения 2-50 години

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| ▶ Транспортни средства | 4-10 години |
| ▶ Компютърна техника   | 2-5 години  |
| ▶ Други                | 2-15 години |

Печалбата или загубата от продажбата на дълготраен материален актив определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата му стойност и се начислява текущо за периода, в който е възникнала. Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на групата е в размер на 500 лв.

### 3.9. Отчитане на лизинговите договори

#### Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор групата 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, групата извършва три основни преценки:

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

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

#### Оценяване и признаване на лизинг от групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет 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 групата, 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). Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати - края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват. На началната дата на лизинговия договор групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на групата. За да определи диференциалния лихвен процент, групата:

- ▶ използва, когато е възможно, приложимият 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;
- ▶ използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с групата 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 по



## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че групата 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. Групата е избрала 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.

### **Групата като лизингодател**

Като лизингодател, групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на групата. Приходите от оперативни лизингови договори се начисляват като текущи в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период. Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

### **3.10. Тестове за обезценка на дълготрайните активи и активите с право на ползване**

При изчисляване размера на обезценката групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Единиците, генериращи парични потоци, към които са отнесени 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. Тя е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. С изключение на репутацията за всички други активи на групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

### **3.11. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Инвестиционните имоти се оценяват последващо по справедлива стойност, като се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се начислява като текущ приход или разход за периода. Групата 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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.12. Финансови инструменти**

#### **3.12.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент. Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят. Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **3.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15. В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

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

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

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

### **3.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

#### **Финансови активи по амортизирана стойност**

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се 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. Групата 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **3.12.4. 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 новите изисквания, включват търговски вземания, заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност. Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ▶ финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ▶ финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ▶ Фаза 3 обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на групата не попада в тази категория с изключение на просрочени вземания над 365 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Търговски и други вземания**

Групата 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 очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. Групата обезценява със 100 % стойностите, които са просрочени с 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, групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **3.12.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на групата 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 групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (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.

### **3.13. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от отчетната и нетната им реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката. Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването. Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност. При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### **3.14. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемата печалба. Изчисляването на текущия данък е базирано на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период. Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер. Отсрочени данъчни активи се признават до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато съответното дружество 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 другите всеобхватни приходи или разходи или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава за тяхна сметка.

### **3.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти на групата се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца. Депозити над 3 месеца се отчитат като парични еквиваленти, когато няма значителен риск от промяна на стойността на депозитите, групата 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.

### **3.16. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние. Пасивите се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания отчет за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване. Активите, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като такива и справедливата им стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

### **3.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на дружеството майка отразява номиналната стойност на емитираните акции. Премийният резерв включва премии, получени при 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 резервите от преоценки на нефинансови активи. Натрупаната загуба включва отрицателния

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

текущ финансов резултат и непокрита загуба от минали години. Всички сделки със собствениците в качеството им на такива са представени отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

### **3.18. Краткосрочни и пенсионни възнаграждения на служителите**

Краткосрочните задължения към персонала включват задължения за заплати и социални осигуровки, както и краткосрочни задължения по компенсирани отпуски. Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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 се представят по недисконтирана стойност, която съответното дружество от групата 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, групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата има правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

### **3.19. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е 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. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен. Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка към този момент. 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. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу.

#### **3.19.1. Приходи**

Прилагането на МСФО 15 изисква групата 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.

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

Групата е направила 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.

Групата удовлетворява задължения за изпълнение по договорите с клиенти „с течение на времето“. По договорите за сервизно обслужване, групата 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. Групата 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.

Групата е направила преценка по МСФО 15, че тя е принципал при продажби на рекламни, информационни, технически и образователно услуги. Следователно, приходите от тези

дейности са представени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „брутна“ база.

### 3.19.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на очакванията на ръководството. 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.

### 3.19.3. 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 групата е сигурна, че ще удължи (или няма да прекрати);
- ▶ ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати);
- ▶ в други случаи групата 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 групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

### **3.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания при признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството. 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.

#### **3.20.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

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

#### **3.20.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови и финансови активи. Справедливата 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.

#### **3.20.3. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите при една бизнес комбинация са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията/печалбата от бизнес комбинацията.

#### **3.20.4. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството на групата преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на програмни продукти и компютърно оборудване.



## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 3.20.5. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

#### 4. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи на групата включват права върху собственост върху интернет сайтове и авторски права върху съдържанието и базата данни на сайтовете, програмни продукти и други. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	42	1	43
Новопридобити активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>43</b>	<b>1</b>	<b>43</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	(41)	(1)	(42)
Амортизация	(1)	-	(1)
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>(42)</b>	<b>(1)</b>	<b>(43)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Програмни продукти ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	41	1	42
Новопридобити активи	1	-	1
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>42</b>	<b>1</b>	<b>43</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(39)	(1)	(40)
Амортизация	(2)	-	(2)
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>(42)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2023 г., с изключение на разходите за придобиване, извършени, във връзка с права върху нови права върху собственост.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

24

### 5. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на групата включват земи, сгради, обзавеждане, съвършно оборудване, съоръжения, компютърна техника и транспортни средства. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 848	36 031	4 088	1 472	45	353	3 893	363	53 093
Новопридобити активи	-	-	29	42	-	-	-	186	257
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>6 848</b>	<b>36 031</b>	<b>4 117</b>	<b>1 514</b>	<b>45</b>	<b>353</b>	<b>3 893</b>	<b>549</b>	<b>53 350</b>
<b>Амортизация</b>									
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(4 930)	(2 923)	(973)	(44)	(306)	(2 486)	-	(11 662)
Амортизация	-	(365)	(226)	(73)	(1)	(8)	(856)	-	(1 529)
Прехвърлени в група	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>-</b>	<b>(5 295)</b>	<b>(3 149)</b>	<b>(1 046)</b>	<b>(45)</b>	<b>(314)</b>	<b>(3 342)</b>	<b>-</b>	<b>(13 191)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>6 848</b>	<b>30 736</b>	<b>968</b>	<b>468</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>551</b>	<b>549</b>	<b>40 159</b>

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 848	36 031	4 081	1 429	45	331	3 893	348	53 006
Новопридобити активи	-	-	8	46	-	22	-	15	91
Отписани активи	-	-	(1)	(3)	-	-	-	-	(4)
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>6 848</b>	<b>36 031</b>	<b>4 088</b>	<b>1 472</b>	<b>45</b>	<b>353</b>	<b>3 893</b>	<b>363</b>	<b>53 093</b>

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

25

**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(4 565)	(2 699)	(904)	(43)	(298)	(1 858)	-	(10 367)
Амортизация	-	(365)	(223)	(71)	(1)	(8)	(628)	-	(1 296)
Прехвърлени в група	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	(1)	2	-	-	-	-	1
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>-</b>	<b>(4 930)</b>	<b>(2 923)</b>	<b>(973)</b>	<b>(44)</b>	<b>(306)</b>	<b>(2 486)</b>	<b>-</b>	<b>(11 662)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>6 848</b>	<b>31 101</b>	<b>1 165</b>	<b>499</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>1 407</b>	<b>363</b>	<b>41 431</b>

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, е извършен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи от ръководството на групата и не са установени индикатори за това, че посочените балансови стойности надвишават тяхната възможна възстановима стойност.

25

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

**6. Задължения по договори за оперативен лизинг**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	31	749
Задължения по лизингови договори – текуща част	717	685
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>748</b>	<b>1 434</b>

Групата наема търговски помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние, като актив с право на ползване и задължение по лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2023 г. са както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>						
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	След 5	Общо
	година	години	години	години	Години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>31 декември 2023 г.</b>							
Лизингови плащания	743	34	-	-	-	-	777
Финансови разходи	(26)	(3)	-	-	-	-	(29)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>717</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>748</b>
<b>31 декември 2022 г.</b>							
Лизингови плащания	732	743	35	-	-	-	1 510
Финансови разходи	(47)	(26)	(3)	-	-	-	(76)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>685</b>	<b>717</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 434</b>

**Лизингови плащания, които не се признават като пасив**

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2023, свързани с краткосрочни и променливи лизингови плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са в размер на 220 хил. лв. (2022 г.: 221 хил. лв.).

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2023 са 47 хил. лв. (2022 г.: 67 хил. лв.).

Групата е договорила отстъпки със своите лизингодатели за наетите си офис площи, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината. Групата прилага практическото улеснение за свързаните с Covid-19 намаления на наемите във връзка с лизинговите договори на наети офиси. Сумата, призната в печалбата или загубата за периода, която отразява промените в лизинговите плащания, произтичащи от намаления на наемите, свързани с Covid-19, към които групата е приложила практическото улеснение, е в размер на 123 хил. лв. (2022 г.: 105 хил. лв.).

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала и се отдават под наем, като могат да бъдат представени, както следва:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари	10 435	9 824
Новопридобити инвестиционни имоти чрез последващи разходи	36	-
Ефект от преоценка на инвестиционни имоти	-	611
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>10 471</b>	<b>10 435</b>

Към 31 декември 2023 г. инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на групата по справедлива стойност, определена на база оценки, изготвени от независими оценители, притежаващи правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, съгласно Закона за независимите оценители.

Съгласно последни оценки, във връзка с определянето справедливата стойност на инвестиционните имоти, същите са оценени на 10 900 хил. лв. (към 31 декември 2022 г. - 10 435 хил. лв.).

Инвестиционните имоти с преносна стойност към 31 декември 2023 г. в размер на 4 453 хил. лв. са заложени като обезпечение по банкови заеми. За 2023 г. са отчетени приходи от инвестиционни имоти, в размер на 561 хил. лв. (2022 г. - 631 хил. лв.).

### 8. Краткосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към краткосрочни финансови активи – акции, държани за търгуване в оборотен портфейл:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 846	1 740
- Акции, които не се търгуват на фондова борса	-	13 604
	<b>1 846</b>	<b>15 344</b>

Групата притежава ценни книжа - акции в търговски дружества, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки към 31 декември 2023 г.

През 2022 година ръководството на групата взема решение за извършване на непарична вноска (апорт на недвижими имоти, собственост на групата) в капитала на акционерно дружество и това обстоятелство е вписано в Търговския регистър на 12 октомври 2022 г. Апортираните имоти са оценени по справедлива стойност от независими оценители на 13 604 хил.лв. В резултат на това Групата отчита положителна разлика от апорт на дълготрайни материални активи през 2022 година в размер на 8 885 хил.лв. (виж Пояснение 18 „Други приходи“). Придобитата част от капитала в акционерното дружество е в размер на 72,3 %. Ръководството класифицира придобитата инвестиция като краткосрочни финансови активи, тъй като намерението му е дружеството, в което е инвестирано да бъде продадено. Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, групата класифицира акциите, като финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и към 31 декември 2022 г. отчита акциите по справедлива стойност, на база на оценки, изготвени от лицензирани оценители. Намеренията на ръководството, в което е инвестирано, е да бъде продадено, за което е постигнато съгласие с другият акционер. Продажбата е финализирана през

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

месец септември 2023 година. Съгласно постигнато споразумение с купувача, остатъкът от плащането по сделката в размер на 1 917 хил. лв. става дължимо до 30 септември 2024 година.

Към 31 декември 2023 г. по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа са заложени като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор.БГ“ АД.

### 9. Предоставени търговски заеми

Групата има предоставени търговски заеми със срок на погасяване до края на 2024 г. при пазарни лихвени нива:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Предоставени търговски заеми, нетно след обезценка, в това число:		
- главници по предоставени заеми	815	690
- лихви по предоставени заеми	120	244
	<u>935</u>	<u>934</u>

### 10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Други изменения за сметка на капитала	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отсрочени данъчни активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-
Дългосрочни финансови активи и инвестиции	-	-	-	-
Търговски и други вземания	(72)	-	(17)	(89)
Краткосрочни финансови активи	(135)	-	28	(107)
Данъчни загуби	(80)	-	(57)	(137)
Лихви в регулация	-	-	(3)	(3)
Краткосрочни пасиви и задължения	-	-	-	-
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>				
Краткосрочни финансови активи	39	-	(39)	-
Имоти, машини и съоръжения	-	-	12	12
Инвестиционни имоти	367	-	(20)	347
Краткосрочни пасиви и задължения	1	-	(12)	(11)
	<u>120</u>		<u>(108)</u>	<u>12</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	<u>(287)</u>			<u>(347)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>407</u>			<u>359</u>
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>120</u>			<u>12</u>

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Други изменения за сметка на капитала	Признати в печалбата или загубата	31 декември
	2022			2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отсрочени данъчни активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	(8)		8	-
Дългосрочни финансови активи и инвестиции	(40)		40	-
Търговски и други вземания	(2)	(35)	(35)	(72)
Краткосрочни финансови активи	(178)		43	(135)
Данъчни загуби	(22)		(58)	(80)
Лихви в регулация	(6)		6	-
Краткосрочни пасиви и задължения	-		-	-
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>				
Краткосрочни финансови активи	42		(3)	39
Инвестиционни имоти	286		81	367
Краткосрочни пасиви и задължения	-		1	1
	<b>72</b>	<b>(35)</b>	<b>83</b>	<b>120</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(256)			(287)
Отсрочени данъчни пасиви	328			407
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>72</b>			<b>120</b>

**11. Търговски и други вземания**

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, нетно	64	57	-	-
Вземания от финансираня	-	34	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	5 881	7 050	-	-
Вземания по договори за покупко-продажба на акции	1 557	914	-	-
<b>Финансови активи</b>	<b>7 502</b>	<b>8 055</b>	-	-
Предплатени разходи	161	75	187	224
Предоставени аванси	18	11	-	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху печалбата)	44	11	-	-
Предоставени гаранции	9	21	-	-
Други вземания	62	28	-	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>294</b>	<b>146</b>	<b>187</b>	<b>224</b>
<b>Други вземания</b>	<b>7 796</b>	<b>8 201</b>	<b>187</b>	<b>224</b>

Търговските вземания на групата са краткосрочни и са свързани с вземанията от продажби на рекламни услуги, не са лихвоносни и обикновено са с от 30 до 60-дневен срок на погасяване.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

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

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Търговски вземания, бруто	142	137
Обезценка на търговски вземания	(78)	(80)
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>64</b>	<b>57</b>

Всички търговски и други финансови вземания на групата 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. Изменението в обезценката на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(80)	(36)
Ефект от бизнескомбинации	-	-
Отписани суми (несъбираеми)	10	2
Загуба от обезценка	(8)	(47)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	1
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(78)</b>	<b>(80)</b>

Предплатените разходи представляват основно предплатени застрахователни полици, които ще бъдат признати през следващите отчетни периоди. Нетната балансова стойност на всички други нетърговски вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	763	2 050
- евро	23	2
Блокирани парични средства и еквиваленти	20	21
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>806</b>	<b>2 073</b>

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

### 13. Собствен капитал

#### 13.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Варна риълтис ЕАД се състои 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 в Общото събрание на акционерите на групата,



## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

право на получаване на дивиденди и право на ликвидационен дял. Едноличен собственик на капитала на Варна риълтис ЕАД съответно към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. е Холдинг Варна АД.

### 13.2. Резерви

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Законови резерви	31	31
Други резерви	4 259	4 259
Преоценъчен резерв	17	17
<b>Общо други резерви</b>	<b>4 307</b>	<b>4 307</b>

Законови резерви в размер на 31 хил. лв. (31.12.2022 г.: 31 хил. лв.) са формирани при разпределение на печалбите, надхвърлящи законоустановения минимум за заделянето им. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, които се заделят докато законовите резерви не достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Законните резерви могат да бъдат използвани за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди.

### 14. Дългосрочни и краткосрочни заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи задължения		Нетекучи задължения	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Главници по облигационна емисия	-	-	10 000	10 000
Лихви по облигационна емисия	14	18	-	-
Главници по получени банкови кредити	3 112	3 398	28 087	31 178
Сконт банкови кредити	-	-	(69)	(92)
Лихви по получени банкови кредити	137	92	-	51
Други заеми и лихви по тях	669	639	-	-
Главници по получени търговски заеми	20	54	-	-
Лихви по получени търговски заеми	3	3	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 955</b>	<b>4 204</b>	<b>38 018</b>	<b>41 137</b>

Всички заеми са деноминирани в български левове.

#### 14.1. 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.

На 12 юни 2023 г. се проведе Общото събрание на облигационерите на Варна риълтис ЕАД, на което е приет нов размер на лихвата по облигационния заем. На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД и с Протокол №31 от 15 юни 2023 г. е взето решение да бъде направена промяната в параметрите на допусната до търговия на Сегмент облигации на БФБ емисия облигации, издадена от Варна риълтис ЕАД с дата на отразяване на промените 19 юни 2023 г.

Параметрите на облигационната емисия към 31 декември 2023 година са следните:

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

- 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.

През 2023 г. са направени две лихвени плащания по облигационната емисия в размер на общо 547 хил. лв. ( през 2022 година – 341 хил.лв.)

### 14.2. Получени банкови заеми

Групата е сключила договори с търговски банки, със средства, от които е придобила недвижим имот – земя и сграда, класифицирани като инвестиционни имоти. В резултат на това към 31 декември 2023 година е формирала краткосрочни задължения по същите в размер на 270 хил. лв. (към 31.12.2022 – 493 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 1 623 хил. лв. (към 31.12.2022 – 1 874 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 %.

Групата има сключени договори за инвестиционни кредити с две търговски банки. Към датата на отчета, договореният лихвен процент е сбора от приложим лихвен индекс и надбавка. В резултат на това към 31 декември 2023 година краткосрочните задължения по същите са в размер на 2 842 хил. лв. (към 31.12.2022 – 2 905 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 26 464 хил. лв. (към 31.12.2022 – 29 304 хил. лв.) с падеж януари 2027 година. Задълженията и по двата кредита са обезпечено с гаранции от свързани лица, учредяване на залог върху настоящи и бъдещи вземания, както и залог на търговските предприятия на дружествата, включващ залог на притежаваните имоти, машини и оборудване.

### 14.3. Други заеми

Групата има сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 31 декември 2023 година е в размер на 669 хил. лв. (към 31 декември 2022 година - 639 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

### 14.4. Получени търговски заеми

Групата има сключени договор с трети страни за получени търговски заеми със срок на погасяване 31 декември 2024 година и при пазарни лихвени нива. Заемите не са обезпечени.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 15. Възнаграждения на персонала

#### 15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала в групата включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(2 714)	(2 579)
Разходи за компенсирани отпуски и осигуровките върху тях, нетно	-	-
Разходи за социални осигуровки	(421)	(389)
Други социални разходи за персонала	(234)	(142)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(3 369)</b>	<b>(3110)</b>

#### 15.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

Задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
<b>Нетекучи:</b>		
Провизии за пенсионни задължения	5	5
<b>Нетекучи задължения към персонал и осигурители</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения към персонала за възнаграждения	133	130
Други краткосрочни задължения към персонала	109	118
Задължения към осигурителни предприятия	40	37
<b>Текущи задължения към персонала</b>	<b>282</b>	<b>285</b>
<b>Задължения към персонала</b>	<b>287</b>	<b>290</b>

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период - 31 декември, които са уредени до датата на издаване на консолидирания финансов отчет.

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица на служители, които са в пенсионна възраст и задължението е посочено като нетекучо. Поради ниската средна възраст на персонала, и липсата на такъв за пенсиониране през следващите пет години, дружествата от групата не са начислявали друго правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране на база прогнозни плащания за следващите пет години.

### 16. Търговски и други задължения

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	298	390
Задължения за неустойки по търговски задължения	-	380
Задължения по договори за покупка на ценни книжа	233	253
Други финансови пасиви	7	16
<b>Финансови пасиви</b>	<b>538</b>	<b>1 039</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### Финансирания

Приходи за бъдещи периоди	109	12
Получени аванси от клиенти	1 096	12 439
Данъчни задължения	18	21
Начислени разходи	12	59
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 235</b>	<b>12 531</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>1 773</b>	<b>13 570</b>

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

## 17. Приходи от продажби

Приходите от продажби по вид на услугата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Продажби на стоки	7 481	6 157
Хотелски услуги	2 853	2 648
Наеми и експлоатация на недвижими имоти	578	666
Реклама	164	181
Консултантски услуги	1	148
Други приходи от продажби	200	127
	<b>11 277</b>	<b>9 927</b>

## 18. Други приходи

Другите приходи на групата включват:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Положителна разлика от апорт на дълготрайни материални активи	-	8 885
Приходи от финансирания	9	648
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	611
Приходи от глоби и неустойки	-	250
Отписани задължения	3	7
Други приходи, несвързани с продажби	93	41
	<b>105</b>	<b>10 442</b>

Приходите от финансирания през 2022 г. са от въведените от правителството на Република България мерки за запазване на заетостта на служителите си по време на кризата породена от извънредното положение и епидемичната обстановка от COVID-19, както и по одобрена от Министерски съвет „Програма за компенсирание разходите на небитови крайни клиенти за електрическа енергия”.

Приходите от преоценка на инвестиционни имоти са на базата на оценки, изготвени от независими оценители, притежаващи правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, съгласно Закона за независимите оценители.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Електроенергия	(421)	(910)
Храни и напитки	(629)	(590)
Стопански материали	(132)	(169)
Горива	(76)	(85)
Вода	(75)	(57)
Офис консумативи и почистващи материали	(25)	(49)
Технически консумативи за ремонт и поддръжка	(9)	(26)
Дълготрайни активи под стойностния праг	(102)	(28)
Други разходи за материали	(47)	(25)
	<b>(1 516)</b>	<b>(1 939)</b>

### 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Разходи за наеми и експлоатационни разходи	(244)	(343)
Разходи за реклама	(156)	(201)
Разходи за консултантски и административни услуги	(132)	(158)
Разходи за ремонт и поддръжка	(164)	(154)
Разходи за комисионни от продажби	(126)	(142)
Разходи за транспортни услуги	(102)	(91)
Разходи за почистване и пране	(86)	(53)
Разходи за абонаментни такси	(70)	(31)
Разходи за застраховки	(27)	(31)
Разходи за анимационни програми	(26)	(28)
Разходи за лицензии и категоризации	(9)	(8)
Разходи за правни и консултантски услуги	(43)	(9)
Разходи за охрана	(8)	(9)
Разходи за телефони	(10)	(8)
Други разходи	(71)	(35)
	<b>(1 274)</b>	<b>(1 301)</b>

Разходите за одиторски услуги на групата за 2023 г. са в размер на 10 хил. лв.(за 2022 г. – 12 хил.лв.) През годината одиторите на групата 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.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 21. Други разходи

Другите разходи на групата включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
(Разходи за)/приходи от обратно проявление на обезценка на вземания, нетно	(517)	338
Разходи за неустойки	-	(567)
Алтернативни данъци и други такси	(237)	(241)
Представителни разходи	(4)	(18)
Брак и ликвидация на активи	(3)	(12)
Командировки и служебни пътувания	(20)	(8)
Други разходи	(7)	(13)
	<b>(788)</b>	<b>(521)</b>

### 22. Финансови приходи и разходи

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

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 595)	(1 651)
Разходи за лихви по лизинг	(152)	(67)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<b>(2 747)</b>	<b>(1 718)</b>
Резултат от операции с активи	-	(55)
Други финансови разходи	(20)	(23)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(2 767)</b>	<b>(1 796)</b>

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

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	472	657
Други финансови приходи	-	105
<b>Финансови приходи</b>	<b>472</b>	<b>762</b>

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

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
(Загуба)/ Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, нетно	106	177
Банкови такси и комисионни	(104)	(89)
Такси и застраховки по емисия облигации	(61)	(69)
<b>Други финансови позиции</b>	<b>(59)</b>	<b>19</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 23. Приходи/ (Разходи) за данъци върху печалбата

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

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Счетоводна загуба/(печалба) на Групата преди облагане	(2 832)	8 520
Данъчна ставка	10 %	10 %
Приход/(Разход) по приложимата данъчна ставка	283	(852)
Данъчен ефект от постоянни разлики	(74)	678
Данъчен ефект от неначислени данъчни активи, възникнали в текущия период	(103)	-
Данъчен ефект от корекции за консолидация	(30)	-
<b>Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата</b>	<b>76</b>	<b>(174)</b>

Приходите/(разходите) за данъци върху печалбата се състоят от следните компоненти:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Текущ приход/(разход) за данък	(225)	(91)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	108	(48)
Данъчен ефект от корекции за консолидация	44	(35)
<b>Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата</b>	<b>76</b>	<b>(174)</b>

### 24. Консолидиран доход/ (загуба) на акция

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на групата. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	2023	2022
Печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение в лева	(2 697 000)	8 002 000
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
<b>Основна печалба/ (загуба) на акция в лева</b>	<b>(86.30)</b>	<b>256.06</b>

### 25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на групата включват едноличният собственик, дружества 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.

#### 25.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заем	3 743	2 545
Платени получени заеми	(1 879)	(6 376)
Разходи за лихви по получени заеми	(364)	(433)

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

Платени лихви по получени заеми	(154)	(517)
<b>Предоставени заеми</b>		
Приходи от лихви по предоставени заеми	334	516
Платени предоставени заеми	1 918	1 703
Платени лихви по предоставени заеми	-	315
<b>Продажба на услуги</b>		
Посреднически услуги	1	2
<b>Покупки на услуги</b>		
Услуги по управление	(8)	(6)
<b>Продажба на инвестиции</b>	-	5
<b>Покупка на финансови активи</b>	(496)	(1 420)

**25.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Продажба на стоки и услуги</b>		
Наем и експлоатационни разходи на активи	92	166
Рекламни услуги и абонаменти	102	95
Технически и административни услуги	1	2
Хотелски и други услуги	251	251
<b>Покупки на стоки и услуги</b>		
Наем и експлоатационни разходи на активи	(147)	(396)
Рекламни услуги и абонаменти	(36)	(77)
Технически и административни услуги	-	(71)
Кабелна телевизия и интернет	(12)	(11)
Хотелски и други услуги	(54)	(33)

**25.3. Сделки с други свързани лица**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Продажба на стоки и услуги</b>		
Рекламни услуги и абонаменти	1	11
<b>Покупки на стоки и услуги</b>		
Наем и експлоатационни разходи на активи	-	(2)

**25.4. Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(150)	(188)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(9)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(160)</b>	<b>(197)</b>



**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

**26. Разчети със свързани лица в края на годината**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	9 168	10 768
- свързани лица под общ контрол, нетно	91	194
- други свързани лица, нетно	-	2
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>9 259</u>	<u>10 964</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u><b>9 259</b></u>	<u><b>10 964</b></u>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Нетекущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери	627	10 334
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>627</u>	<u>10 334</u>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери	22 452	12 100
- свързани лица под общ контрол	70	145
-ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>22 523</u>	<u>12 246</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u><b>23 150</b></u>	<u><b>22 580</b></u>

Текущите вземания от едноличния собственик имат следния характер:

- краткосрочен договор за цесия в размер на 31 хил. лв. нетно, в това число лихви – 7 хил. лв. нетно след обезценка при 6 % годишна лихва (към 31.12.2022 г. – 29 хил. лв. нетно, в това число лихви – 5 хил. лв.);
- текущите вземания за годишно възнаграждение по агенционен договор към 31.12.2023 година възлизат на 2 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 7 хил. лв.)
- предоставени краткосрочен заем в размер на нетно 9 135 хил. лв. при годишна лихва 5% със срок на погасяване до 31.12.2024 г. (към 31.12.2022 г. – 10 732 хил. лв.)

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 91 хил. лв. нетно имат търговски характер (към 31.12.2022 г. – 194 хил. лв.).

Текущите вземания към други свързани лица имат търговски характер (към 31.12.2022 г. – 2 хил. лв.).

Нетекущите задължения към собственици са по дългосрочни договори за целево финансиране и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 627 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 10 334 хил. лв.). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 31 декември 2032 година.

Текущите задължения към едноличния собственик имат следния характер:

- задължения за покупка на финансови активи в размер на 6 505 хил.лв. със срок на погасяване 31 май 2024 г.
- краткосрочни договори за заем общо в размер на 15 851 хил. лв., в това число лихви – 1 051 хил. лв. Крайният срок на погасяване е до 31 декември 2024 година. (към 31.12.2022 г. – 11 911 хил. лв. нетно, в това число лихви – 490 хил. лв.);

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

- договор с едноличния собственик на групата, по силата на който дружеството – майка 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 2023 г. групата отчита текущи задължения по този договор в размер на 96 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 189 хил. лв.)

Текущите задълженията към дружествата под общ контрол в размер на 70 хил. лв. имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност (към 31.12.2022 г. – 145 хил. лв.).

Текущите задължения към ключов управленски персонал представляват задължения за краткосрочни възнаграждения в размер на 1 хил. лв.

### 27. Условни активи и условни пасиви

Групата 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, групата 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 датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, не са налични условни задължения и/или ангажименти на дружествата от групата.

### 28. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2023	31.12.2022
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Ценни книжа	8	1 846	15 344
		<b>1 846</b>	<b>15 344</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Търговски и други вземания	11	7 502	8 055
Предоставени търговски заеми	9	935	934
Вземания от свързани лица	26	9 259	10 964
Пари и парични еквиваленти	12	806	2 073
		<b>18 502</b>	<b>22 026</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2023	31.12.2022
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	14	41 973	45 341
Задължения по лизинг	6	748	1 434
Търговски и други задължения	16	538	1 092
Задължения към свързани лица	26	23 150	22 580
		<b>66 409</b>	<b>70 447</b>

### 29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на групата се осъществява от централните администрации в сътрудничество с членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Приоритет на ръководството е да се осигурят краткосрочните и средносрочни парични потоци, като се намали излагането на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена групата, са описани по-долу.

#### 29.1. Анализ на пазарния риск

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

##### 29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на групата, е минимален. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на групата на валутен риск е минимална.

##### 29.1.2. Лихвен риск

Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2022 г. групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договори за банкови кредити и по емисия облигации, които са с променлив лихвен процент. Политиката на групата относно управлението на лихвения риск е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

##### 29.1.3. Анализ на кредитния риск

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

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	1 846	15 344
Предоставени търговски заеми	935	934
Търговски и други вземания	7 502	8 055
Вземания от свързани лица	9 259	10 964
Пари и парични еквиваленти	806	2 073
<b>Балансова стойност</b>	<b>20 348</b>	<b>37 370</b>

Ръководството на групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на групата е да се извършват трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. По отношение на търговските и други вземания, групата не е изложена на значителен кредитен риск към точно определен отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия и географска област. Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Политиката е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, да подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност.

Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на дружествата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на групата по отношение на тези финансови инструменти.

### 29.1.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът дадено дружество да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити, като анализът определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покриват тези нужди за периода. Ефективното управление на ликвидността на групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност.

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 30. Оценяване по справедлива стойност

#### 30.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата 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. Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

<b>31 декември 2023 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
Активи				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	-	1 846	1 846
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 846</b>	<b>1 846</b>
<b>31 декември 2022 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
Активи				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	-	15 344	15 344
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 344</b>	<b>15 344</b>

#### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Справедливата стойност на акциите, които не се търгуват на фондова борса, към 31 декември 2023 г. е определена на база на оценка, изготвена от лицензиран оценител, чрез метод на дисконтираните парични потоци.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

### 30.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	10 471	10 471
<b>31 декември 2022 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	10 435	10 435

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност. За сравнителния метод, метода на вещната стойност и метода на приходната стойност са използвани ненаблюдаеми данни. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения.

### 31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на дружеството майка във връзка с управление на капитала са:

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

Групата определя сумата на необходимия капитал пропорционално на риска. Групата управлява своята капиталова структура и предприема корекции в светлината на промените в икономическите условия и рисковите характеристики на съответните активи. С оглед запазване или коригиране на капиталовата структура, групата би могла да промени сумата на подлежащите на изплащане дивиденди към акционерите, да върне капитал на акционерите, да издаде нови акции или да продаде активи за намаляване на дълга. Групата управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гиъринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията се раздели на собствения капитал. Гиъринг индексът на групата към 31 декември 2023, съответно 31 декември 2022 г. е както следва:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Общо задължения	68 292	83 650
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на дружеството майка	3 589	6 059
<b>Коефициент задължения/капитал (гиъринг индекс)</b>	<b>19,03</b>	<b>13,81</b>

### **32. 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., 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. Операциите на групата 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 групата върху проблемите, свързани с климата. След извършения анализ ръководството не установи значими рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на групата.

### **33. Рискове, свързани с макроикономическата среда**

Рисковете за по-нисък икономически растеж са свързани с недостиг на природен газ, високи лихви и бавно изпълнение на проекти и доставки на техническо и електрооборудване. Продължението и ескалацията на войната в Украйна, както и тази в Близкия Изток, създават по-голяма от обичайната несигурност в прогнозираните стойности за основните макроикономически показатели, чиято динамика е силно повлияна от заложените в прогнозата технически допускания. Очакванията за колебания в цените на суровините на международните пазари са знаци, че те ще останат трайно над нивата си от 2021 г. За цените на енергийните продукти в евро пазарните очаквания са те да продължат да се повишават на годишна база и през 2024 г. В допълнение рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий. Динамиката на цените на електроенергията и горивата, както и курсът на щатския долар, влияят пряко върху дейността на групата, като увеличават разходите за материали, стоки и услуги.

### **34. Рискове, свързани с военния конфликт в Република Украйна и Близкия Изток**

Във връзка с военния конфликт между Руската Федерация и Република Украйна и наложените санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица от редица страни (включително САЩ, Великобритания и членки на ЕС) - възникнаха обстоятелства, които оказват неблагоприятно влияние, поради влошаването на икономическата обстановка в България. В същото време – през октомври 2023 година с терористично нападение на Хамаз над Израел, бе поставено началото на войната в Близкия Изток.

В следствие на това, нарастна икономическата изолация на Русия, ограничиха се пътуванията на руски граждани в Европа, в частност и в България. Наблюдава се и влошаване на икономическата активност в еврозоната, повишаваща се инфлация и свиване на потреблението в световен мащаб.

Въпреки това, през 2023 г. се наблюдава увеличаване на пътничко потока на летищата Варна и Бургас. Очакваният ръст беше 15%, но нивата му достигнаха 13% на летище Бургас и 23% на летище Варна. Това обуславя и ръста на приходите от продажби на обектите на дружество от групата, разположени на Летище Варна и Бургас, както и тези от продажбата на хотелски услуги на друго дъщерно дружество, което експлоатира хотел в КК „Златни пясъци“.

Тъй като ситуацията е непредсказуема, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния икономически ефект. Ръководството ще продължи да следи развитието на събитията и ще предприеме всички необходими стъпки да предотврати евентуално неблагоприятно въздействие върху дейността на групата.

### **35. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали значими коригиращи и некоригиращи събития след края на отчетния период, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в консолидирания годишен финансов отчет на групата.

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2023 г.

**36. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на групата към 31 декември 2023 г. е одобрен от Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 10 април 2024 година.

**Светлана Димитрова**  
Svetlana  
Nedeva  
Dimitrova  
Digitally signed  
by Svetlana  
Nedeva  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:37:57 +03'00'

Съставител: \_\_\_\_\_

**Валентина Димитрова**  
Valentina  
Borisova  
Dimitrova  
Digitally signed by  
Valentina Borisova  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:34:41 +03'00'

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_



## **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на групата Варна риълтис ЕАД. Той съдържа информацията по чл. 45 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32а, ал. 1, т. 1 и 2 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

„Варна риълтис“ ЕАД (дружество-майка) е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Държавата на учредяване и седалището на дружеството майка са в Република България, като основното място на стопанска дейност и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „Генерал 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. Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на дружеството майка - [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg).

През 2023 г. и 2022 г. не са извършени промени в наименованието на „Варна риълтис“ ЕАД.

Основната дейност на дружеството-майка 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 консолидиран доклад за дейността  
2023 г.**I. Преглед на дейността на Групата през 2023 година**

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Наименование на дъщерното дружество	ЕИК	Седалище и адрес на управление	Предмет на дейност	Пряко участие към 31 декември 2023 год.		Пряко участие към 31 декември 2022 год.	
				Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове / номинална стойност	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове / номинална стойност
„Атлас I“ ЕАД	202487733	гр. Варна, к.к. “Златни пясъци”, хотел „Атлас“	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз	100.00 %	38 140 бр. акции /100 лв. всяка	100.00 %	38 140 бр. акции /100 лв. всяка
„Джиндърс“ ЕООД	103146449	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултанска дейност	100.00 %	50 дяла / 100 лв. всеки	100.00 %	50 дяла / 100 лв. всеки
„Астера Първа Банско“ АД	202558290	гр. Варна, к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, Административна сграда	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни,	95.58 %	134 980 бр. акции / 100 лв. всяка	100,00 %	141 220 бр. акции / 100 лв. всяка

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността

2023 г.

			културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз				
„М-Фуд-Варна“ ЕООД	131149356	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	Производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерство, ресторантьорска /след лицензиране/ дейност; кадрово осигуряване на дейностите, търговско представителство и посредничество; предоставяне на всякакъв вид услуги на физически и юридически лица, агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултантска дейност	100.00 %	100 дяла / 50 лв. всеки	100.00 %	100 дяла / 50 лв. всеки
„Ароганс“ ЕООД* (до 09.11.2023 г)	148052538	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	извършване на туристически услуги -хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност и други услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм след получаване на съответен лиценз, екскурзии в страната и чужбина, търговска, посредническа, лизингова и комисионерска дейност, строителство, проектиране, озеленяване, покупко-продажба на недвижими имоти, импорт-експорт, реекспорт, представителство на местни и чуждестранни ЮЛ или ФЛ в страната и чужбина, рекламна дейност, аранжиране и дизайнерски услуги, маркетинг, сделки с интелектуална собственост, транспортни услуги - превоз на пътници и товари в страната и чужбина	100% собственост на „Джинджърс“ ЕООД	50 дяла / 100 лв. всеки	100% собственост на „Джинджърс“ ЕООД	50 дяла / 100 лв. всеки

*\*През 2023 година е извършено вътрешногрупово реструктуриране – вливане на «Ароганс» ЕООД в «Джинджърс» ЕООД, което е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 09 ноември 2023 г.*

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

### 1.1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността на дружествата от групата през 2023 г.

Показател  (хил.лв.)	Варна риълтис ЕАД	Джинджърс ЕООД	М-Фуд-Варна ЕООД	Ароганс ЕООД (до 09.11.2023 г.)	Астера Първа Банско АД	Атлас I ЕАД
1) приходи от основна дейност	667	7 732	4	-	12	2 971
2) разходи за основна дейност	(344)	(7 411)	(4)	(3)	(829)	(3 078)
3) оперативна печалба/ (загуба) за периода	323	321	-	(3)	(817)	(107)
4) финансови приходи и разходи за периода	(86)	(8)	(4)	(9)	(538)	(857)
5) нетна печалба/(загуба)	293	281	(4)	(12)	(1 335)	(969)
6) обща сума на активите в т.ч.	35 426	9 077	13	-	31 025	20 617
6.1) пари и парични еквиваленти	172	528	8	-	44	54
7) краткосрочни задължения	17 119	8 311	100	-	6 202	2 639

### 1.2. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността на групата като цяло

Показател	2023 г.	2022 г.	2021 г.
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
а) приходи от основна дейност (хил. лв.)	11 277	9 927	7 125
б) оперативни разходи (хил.лв)	(11 860)	(10 835)	(7 660)
в) нетна печалба/(загуба) (хил. лв.)	(2 756)	8 345	2 066
г) сума на активите (хил. лв.)	72 120	90 235	91 227
д) нетна загуба на акция за периода	(86.32) лв.	256,06 лв.	66,11 лв.
е) среднопретеглен брой акции	31 250	31 250	31 250

## 2. Дивидентна политика

До момента дружеството-майка не е разпределяла дивиденди. С решение на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД 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.

## 3. Промени в цената на акциите на дружеството-майка

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., дружеството-майка 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.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

### 4. Състояние на инвестиционния портфейл на групата

Инвестиционният портфейл на групата Варна риълтис към 31 декември 2023 година се състои от инвестициите в следните предприятия, инвестиционни имоти и финансови активи:

Описание на инвестицията	Размер на инвестицията в хил. лв.
<b>Краткосрочни финансови активи на разположение за продажба</b>	
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 846
<b>Инвестиционни имоти</b>	
Земи и сгради, които се държат с цел отдаването им под наем и увеличаване стойността на капитала	10 471

### 5. Рискови фактори за дейността на групата

#### Систематични рискове

- **Политически риск**

Определящ фактор, оказващ влияние върху отрасловата туристическа дейност и на дейността на групата е дългосрочната икономическа програма на правителството. Политическата среда в страната и членството на България в Европейския съюз минимизират политическия риск.

#### Макроикономически рискове

- **Валутен риск**

При фиксирането на българския лев към европейската парична единица при съотношение 1.95583 лева за 1 евро, валутния риск практически е сведен до нула.

- **Инфлационен риск**

Стабилизиращо влияние по отношение на инфлационните процеси в страната оказва въведената през 1997 г. система на паричен съвет. Влиянието на фиксирания валутен курс и ефекта от анти-инфлационната правителствена политика, определят инфлационния риск за дружеството като не особено голям.

#### Микроикономически рискове

- **Отраслов риск**

Въпреки оптимистичните прогнози след приключилата ковид-криза, обстановката в Украйна и Близкия Изток все още може да окаже негативно влияние на туристическия бранш. Ситуацията обаче остава динамична и все още не може да се прогнозира напълно как ще се отрази на бъдещото финансово състояние на групата. На базата на възстановяване развитието на туристическия пазар, усъвършенстване нормативната база, определяща законовите изисквания за предлагане на туристически продукт, конкурентната среда, характеристиките на пазарната среда в туризма, материалната и трудова обезпеченост, ръководството определя отрасловия риск като умерен за групата.

- **Технологичен риск**

Отчитайки необходимостта от специфични технологии за обслужване на туристическата дейност, интензивността на развитието им и внедряване в дружествата от групата, ръководството определя технологичния риск като умерен. В същото време – процесът по дигитализацията на външните рекламни съоръжения през последните години налага въвеждането им и в дейността на групата. Ръководството е направило прогнозни бизнес планове за ефектите от внедряването им – разходи при първоначалното им въвеждане в експлоатация и последващата възвращаемост от приходите от

реклама. Модернизацията в дейността външна реклама за групата обаче ще бъде отложена за след 2024 година, когато се очаква стабилизиране на икономическата криза в световен план.

- **Фирмен риск**

Организацията на дейността, обезпечеността с финансови ресурси и способността на групата да генерира приходи, дават основание на ръководството да определи фирмения риск като среден.

- **Финансов риск**

Ръководството счита, че рискът от възможността за влошаване на събираемостта на вземанията, което би затруднило финансовото състояние на групата, може да се определи като нисък.

- **Ликвиден риск**

Ръководството контролира и поддържа оптимално съотношение между собствения и привлечения капитал на групата, гарантиращо покриване на текущите задължения.

- **Ценови риск**

Ръководството редовно анализира вътрешнофирмените производствени разходи и съобразява продажната цена на предлаганите туристически, рекламни и други услуги с дефинираните цени в съответния отрасъл, поради което, ценовия риск се определя като нисък.

- **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 групата на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно групата е изложена на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на групата 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.

### **Други рискове**

- **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 групата 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 групата върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на групата, 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 групата, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху нейните финансови отчети.

## **II. Предвиждано развитие на групата и планирана стопанска политика**

### **Краткосрочни цели:**

- По отношение на туристическия продукт – привличане на туристи с промоционални оферти и пускане в експлоатация на х-л Астера Банско;
- По отношение на експлоатираните недвижими имоти – приключване на строително-монтажните работи в новопридобитите недвижими имоти и отдаването им под наем.
- По отношение на персонала – поддържане на оптимален брой и структура на персонала, съобразени със задълженията на дружеството по договорите с контрагентите, по отношение осигуряване на пълна хигиена и безопасност на гостите.
- По отношение на финансовата стабилност – поддържане на пълна обезпеченост на вземанията на дружеството от клиентите.

•

### **Дългосрочни цели:**

- По отношение на туристическия продукт – излизане на нови пазари.
- По отношение на рекламните услуги – внедряване на нови дигитални форми на РИЕ.
- По отношение на персонала – повишаване на квалификацията на персонала.
- По отношение на финансовата стабилност – подобряване на съотношението между собствен и заеман капитал.

•

### **Продуктова политика:**

- Високо качество на предлаганите услуги.
- Стриктно спазване на условията по договорите с туроператори.

### **Ценова политика:**

- Следящи конкуренцията цени.
- Приоритет на “разходно-ориентиран метод на ценообразуване”.

## **III. Научноизследователска и развойна дейност**

Групата не поддържа научноизследователска дейност.

## **IV. Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

На ръководството не са известни коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития след датата на годишното счетоводно приключване, които биха могли да повлияят на инвеститорския интерес.

## **V. Информация по реда на Търговския закон**

### **1. Собствени акции**

Към 31 декември 2023 година „Варна риълтис“ ЕАД е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лева, състоящ се от 31 250 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-майка и нейните дъщерни дружества не притежават 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 и 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 2023 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:

<b>Членове на Съвет на директорите</b>	<b>Дружество</b>	<b>Вид свързаност</b>
<b>Валентина Димитрова</b>	Авангард проект ЕООД	Едноличен собственик и управител
<b>Милчо Близнаков</b>	Триленд АД	Член на Съвета на директорите
	Реал финанс АД	Член на Съвета на директорите
	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
	ТПО Варна ЦППБО ЕООД	Управител
	ДЗЗД ТПО - БУЛПЛАН	Управител
	Фондация Свети Свети Константин и Елена	Член на Съвета на директорите
	Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие	Член на управителен съвет
	Сдружение Асоциация на индустриалния капитал на България – клон Варна	Управител
<b>„Холдинг Варна“ АД</b>	- 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	



## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

ТПО Варна ЦППБО 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

Консорциум Марина Балчик АД

Боровете I ЕАД

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.

### Начин на управление на дъщерните дружества, включени в Групата Варна риълтис

Наименование на дъщерното дружество	представяващ	описание
„Атлас I“ ЕАД	Марияна Илиева Иванова	Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите
	Елена Косева Косева	Член на Съвета на директорите
	Холдинг Варна АД	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)
„Джиндърс“ ЕООД	Цветелина Георгиева Николова	Управител

**Варна риълтис ЕАД**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

„Астера Първа Банско“ АД	Елена Косева Косева	Член на Съвета на директорите
	Варна риълтис ЕАД	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)
	Росен Христов Бонев	Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите
„М-Фуд-Варна“ ЕООД	Цветелина Георгиева Николова	Управител

<b>Представяващ</b>	<b>Дружество</b>	<b>Вид свързаност</b>
Цветелина Георгиева Николова	ДЖИНДЖЪРС ЕООД	Управител
	М ФУД ВАРНА ЕООД	Управител
	РЕД ПЕПЪРС ЕООД	Едноличен собственик и управител
Марияна Илиева Иванова	АТЛАС I ЕАД	Изпълнителен директор
	Елена Косева Косева	АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО ЕАД
	АТЛАС I ЕАД	Член на Съвета на директорите
	Св.Св.Константин и Елена холдинг АД	Член на Управителен съвет и изпълнителен директор
	КАРАЧИ ЕАД	Член на Съвета на директорите
	АЗАЛИЯ I ЕАД	Член на Съвета на директорите
	СДРУЖЕНИЕ „ВАРНЕНСКА АСОЦИАЦИЯ НА РЕСТОРАНТЬОРИТЕ И ХОТЕЛИЕРИТЕ“	Член на Управителен съвет
	СДРУЖЕНИЕ „БЪЛГАРСКИ СЪЮЗ ПО БАЛНЕОЛОГИЯ И СПА ТУРИЗЪМ“	Член на Управителен съвет
	СДРУЖЕНИЕ „ВАРНЕНСКА ТУРИСТИЧЕСКА КАМАРА“	Член на Управителен съвет
Росен Христов Бонев	Фондация Св. Св. Константин и Елена	Управител
	БЪЛГЕРИЪН ГОЛФ САЪСАЙЪТИ ЕООД	Управител
	КОНСОРДИУМ МАРИНА - БАЛЧИК АД	Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите
	АЗАЛИЯ I ЕАД	Член на Съвета на директорите
	АСТРЕРА ПЪРВА БАНСКО ЕАД	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
	АСТЕРА I ЕАД	Член на Съвета на директорите

Сключваните през отчетната година договори с членовете на управителните и контролни органи на Групата или свързани с тях лица не излизат от обичайната дейност и не се отклоняват от пазарните условия.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

### VI. Клонове и служители

Групата Варна риълтис няма клонове. Броят на наетите лица в групата към 31 декември 2023 г. е 138 лица. (31 декември 2022 г.: брой наети лица в групата - 103 лица).

### VII. Финансови инструменти, използвани от групата

#### 1. Счетоводна политика

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 г. облигационен заем и по реда на изискванията на чл. 34, ал. б от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството майка на база на Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз (МСС). Съгласно СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия, до 31 декември 2021 г. „Варна Риълтис“ ЕАД не е изготвяло консолидиран финансов отчет на своята икономическа група, тъй като е попадало в облекченията, предоставени от Закона за счетоводството. То и респективно неговите дъщерни дружества са били включвани в консолидирания финансов отчет, който е изготвян и представян от „Холдинг Варна“ АД, в качеството му на едноличен негов собственик. Към 31 декември 2023 г. дружеството майка, респективно неговата група отговарят на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Съгласно Закона за счетоводството 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 2023 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. Ръководството на групата носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет, изготвен по реда на МСС.

#### 2. Основни показатели за финансово-счетоводен анализ

Ефективността на приходите и разходите на групата може да бъде анализирана в следната таблица:

Показател Ефективност	2023 г.	2022 г.
коефициент на ефективност на разходите = общо приходи/общо разходи	0,83	1,68
коефициент на ефективност на приходите = общо разходи/общо приходи	1,20	0,60
Показатели Ликвидност	2023 г.	2022 г.
коефициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/ краткосрочни задължения	0,72	1,22
коефициент на абсолютна ликвидност = парични средства/текущи задължения	0,03	0,07

#### 3. Финансови инструменти

Структурата на финансовите активи и пасиви на групата към 31 декември 2023 г., съответно 31 декември 2022 г. е както следва:

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

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

### Финансови активи

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 846	15 344
	<b>1 846</b>	<b>15 344</b>

### Дългови инструменти по амортизирана стойност:

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	7 502	8 055
Предоставени търговски заеми	935	934
Вземания от свързани лица	9 259	10 964
Пари и парични еквиваленти	806	2 073
	<b>18 502</b>	<b>22 026</b>

### Финансови пасиви

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	41 973	45 341
Задължения по лизинг	748	1 434
Търговски и други задължения	538	1 092
Задължения към свързани лица	23 150	22 580
	<b>66 409</b>	<b>70 447</b>

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

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на групата се осъществява от централните администрации в сътрудничество с членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Приоритет на ръководството е да се осигурят краткосрочните и средносрочни парични потоци, като се намали излагането на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена групата, са описани по-долу.

- **Пазарния риск**

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

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на групата, е минимален. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на групата на валутен риск е минимална.

- **Лихвен риск**

Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2023 г. групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договори за банкови кредити и по емисия облигации, които са с променлив лихвен процент. Политиката на групата относно управлението на лихвения риск е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

- **Кредитен риск**

Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Основна 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 вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на дружествата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в групата. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на групата, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на групата, произтичаща от възможността контрагентите да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция по повод на признатите финансови активи възлиза на съответната им стойност по баланса на групата към 31 декември 2023 година.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява рискът дадено дружество да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити, като анализът определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият тези нужди за периода. Ефективното управление на ликвидността на групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност.

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

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

### **VIII. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

#### **1. Национален кодекс за корпоративно управление**

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем Съветът на директорите на БФБ АД допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. 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

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

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.

### 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 групата и цялостната ѝ дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Консолидираният финансов отчет на групата 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 консолидираните финансови отчети. Същите се придружават от подробни доклади за дейността. Повишаване доверието на акционерите, облигационерите, инвеститорите и заинтересованите от управлението и дейността на групата лица е един от основните ангажименти на корпоративното управление. Групата утвърждава и прилага различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на групата и важни корпоративни събития, както и тяхното популяризиране, основно чрез [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg). 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. Консолидираните финансови отчети се публикуват на електронната страница на дружеството-майка непосредствено след изпращането им на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, облигационерите, инвеститорите и всички заинтересовани лица. Информацията относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Приложение 1 към настоящия годишен консолидиран доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

### IX. Допълнителна информация по Приложение №2 на Наредба № 2 от 09.11.2021 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 като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

През 2023 г. групата отчита общ обем на продажбите в размер на 11 277 хил.лв. (за 2022 г. – 9 927 хил. лв.). Приходите от продажби могат да бъдат анализирани, както следва:

#### Структура на продажбите

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Продажби на стоки	7 481	6 157
Хотелски услуги	2 853	2 648
Наеми и експлоатация на недвижими имоти	578	666
Реклама	164	181
Консултантски услуги	1	148
Други приходи от продажби	200	127
	<b>11 277</b>	<b>9927</b>

**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 групата се формират от туристическа и ресторантьорска дейност. Същите се генерират с място на изпълнение Република България и са в размер на 10 334 хил. лв. за 2023 година (за 2022 г. – 8 805 хил. лв.). На второ място след тях в общия размер на приходите от продажби са приходите от отдаване под наем на недвижими имоти и рекламни съоръжения. Всички приходи са с място на изпълнение територията на страната. Не се осъществяват сделки по доставка и/или продажба на стоки и услуги в групата с контрагент, чиято сума да формира относителен дял от покупките и продажбите над 10 на сто от общите.

**3. Информация за сключени съществени сделки**

Съгласно решение на ръководството от 19 септември 2022 година е взето решение за извършване на непарична вноска (апорт на недвижими имоти, собственост на дъщерно дружеството) в капитала на едно акционерно дружество, което е вписано в Търговския регистър на 12 октомври 2022 година. Апортираните имоти са оценени по справедлива стойност от независими оценители и са на стойност от 13 604 хил. лв. Придобитата част от акциите е в размер на 72,3 %, с което дъщерното дружество става мажоритарен акционер. Към 31.12.2022 г. ръководството класифицира придобитата инвестиция като краткосрочна, тъй като намерението му е дружеството, в което е инвестирано да бъде продадено, за което е постигнато съгласие с другият акционер. Продажбата е финализирана през месец септември 2023 година. Съгласно постигнато споразумение с купувача, остатъкът от плащането по сделката в размер на 1 917 хил. лв. става дължимо до 30 септември 2024 година.

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

Свързаните лица на групата включват едноличният собственик, дружества 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.

**4.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери**

	<b>2023</b>
	<b>'000 лв.</b>
<b>Получени заеми</b>	
Получени заем	3 743
Платени получени заеми	(1 879)
Разходи за лихви по получени заеми	(364)
Платени лихви по получени заеми	(154)
<b>Предоставени заеми</b>	
Приходи от лихви по предоставени заеми	334
Платени предоставени заеми	1 918

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

### Продажба на услуги

Посреднически услуги 1

### Покупки на услуги

Услуги по управление (8)

### Покупка на финансови активи

(496)

## 4.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

2023

'000 лв.

### Продажба на стоки и услуги

Наем и експлоатационни разходи на активи 92

Рекламни услуги и абонаменти 102

Технически и административни услуги 1

Хотелски и други услуги 251

### Покупки на стоки и услуги

Наем и експлоатационни разходи на активи (147)

Рекламни услуги и абонаменти (36)

Кабелна телевизия и интернет (12)

Хотелски и други услуги (54)

## 4.3. Сделки с други свързани лица

2023

'000 лв.

### Продажба на стоки и услуги

Рекламни и други услуги и абонаменти 1

## 4.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

2023

'000 лв.

Краткосрочни възнаграждения:

Заплати, включително бонуси (150)

Разходи за социални осигуровки (10)

### Общо краткосрочни възнаграждения

(160)

Информация за сделките през отчетната година между групата и свързаните и лица е подробно оповестена в Пояснение 25 на годишния консолидиран финансов отчет. Няма сделки, сключени между свързани лица, които съществено се отклоняват от пазарните условия, както сделки, които са извън обичайната дейност на групата.

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

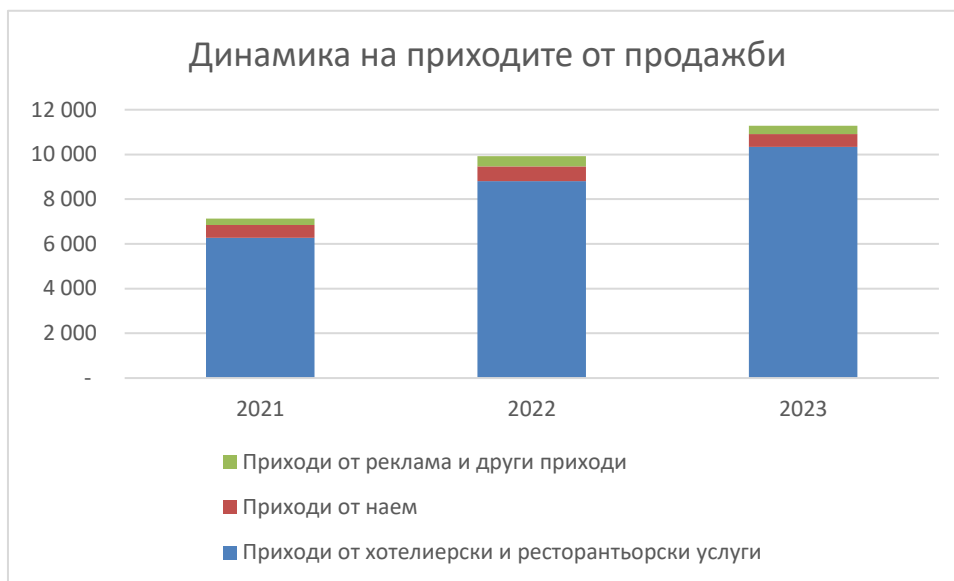
През 2021 г. започна плавно възстановяване на дейността на групата след ковид-кризата, свързана с предлагане на всякакъв вид туристически услуги – х-л „Атлас“ в к. к. Златни пясъци отново отвори врати за летния сезон, стартираха работа и заведенията от търговския бранд „Gingers“ на летищата



## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

във Варна и Бургас. В резултат на това от 2021 г. Групата отчита увеличение на приходите от продажби:



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

Няма 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 икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Инвестиционен портфейл към 31 декември 2023 г.

Описание на инвестицията

Размер на  
инвестицията в  
хил. лв.

### Дъщерни дружества

Астера Първа Банско АД	13 546
Атлас I ЕАД	3 689
Джинджърс ЕООД	5
М-Фуд-Варна ЕООД	5

### Краткосрочни финансови активи на разположение за продажба

- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 846
---	-------

### Инвестиционни имоти

Земи и сгради, които се държат с цел отдаването им под наем и увеличаване стойността на капитала	10 471
--	--------

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

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

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

- Дъщерно дружество е получило заем за оборотни средства от „Варна риълтис“ ЕАД с главница в размер на 4 334 хил. лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- Дъщерно дружество е получило средства по договор за целево финансиране от „Варна риълтис“ ЕАД с главница в размер на 5 383 хил. лв., с пет годишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- Дъщерни дружества са получили заеми за оборотни средства от други дъщерни дружество с главница в размер на 193 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 4% на 4,50%;
- Дъщерно дружество е получател по договори за заем за оборотни средства от „Холдинг Варна“ АД в общ размер от 175 хил.лв., при годишна лихва 2% и едногодишен срок на погасяване;
- „Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор с търговска банка за инвестиционен банков кредит, чиито размер към 31.12.2023 г. възлиза на 35 хил. лв., при лихва начислена на база БЛП + надбавка 0,5 пункта и срок на погасяване 20.02.2024 г.;
- „Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор с търговска банка за ипотечен банков кредит, чиито размер към 31.12.2023 г. възлиза на 1 858 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 15 225 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 относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.***

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 4 334 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 5 383 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 193 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 1 082 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва 4,50%;
- 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 7 073 хил.лв. при годишна лихва от 5% и едногодишен срок на погасяване;

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

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

През 2023 г. Варна риълтис ЕАД не е извършвал нова емисия ценни книжа.

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

Групата 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 дружествата, принадлежащи към групата. В случай на нужда от текуща ликвидност групата 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.**

Инвестиционните намерения на ръководството на групата и през 2024 г. ще бъдат насочени отново главно към минимизиране на негативните ефекти от кризата, възникнала в резултат на обявеното в Република България извънредно положение и последвалата го извънредна обстановка - възобновяване на хотелиерската дейност в х-л Астера гр. Банско, организиране на конферентен, ивент, балнео и СПА туризъм, честване на професионални и национални празници, като така се разширява разнообразието от предлагането на пакетни услуги с цел – увеличаване броя на гостите в хотелите и заведенията, стопанисвани от групата.

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

Ръководството на групата 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 групата.

**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 рисковете.**

Годишният консолидиран финансов отчет на групата подлежи на независим финансов одит от лицензирано одиторско дружество. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчета. Независимият одитор се избира от общо събрание на акционерите. Дружеството-майка и дружествата от икономическата група поддържат счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти или Националните счетоводни стандарти, където е приложимо, което е още една гаранция за достоверното представяне на финансово състояние. Дружествата от групата са приели вътрешни правила за работа с документите. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

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

През отчетната финансова година няма настъпили промени в управителните и контролни органи на Варна риълтис ЕАД, което се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

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*

Няма.

**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 имот 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.**

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 2023 г.				Данни към 31 декември 2022 г.			
	Акции на прите- жавани или контро- лирани непряко	Акции на прите- жавани или контро- лирани непряко	Общо прите- жавани и контро- лирани акции	Общ % от капитала и от гласовете в Общото събрание	Акции на прите- жавани или контро- лирани непряко	Акции на прите- жавани или контро- лирани непряко	Общо прите- жавани и контро- лирани акции	Общ % от капитала и от гласовете в Общото събрание
1. Валентина Димитрова	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Милчо Близнаков	-	-	-	-	-	-	-	-
3. „Холдинг Варна“ АД	31 250	-	31 250	100%	31 250	-	31 250	100%
<b>Общо:</b>	<b>31 250</b>	<b>-</b>	<b>31 250</b>	<b>100%</b>	<b>31 250</b>	<b>-</b>	<b>31 250</b>	<b>100%</b>

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2023 г.

**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**

Дружеството-майка 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](mailto:office@abvinvest.eu)  
[www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)

**22. Нефинансова декларация по чл.51 от Закона за счетоводството**

Броят на наетите лица в групата към 31 декември 2023 г. е 138 лица. (31 декември 2022 г.: брой наети лица в групата - 103 лица)., т.е. към 31 декември групата не надхвърля на консолидирана основа критерия за среден брой на служителите през финансовата година от 500 души съгласно чл.51 от Закона за счетоводството и не е задължено да съставя нефинансова декларация.

**23. Друга информация – обявени важни факти и обстоятелства през отчетния период:**

Всички важни корпоративни събития са обявени на адрес:

[Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg)

Консолидираният годишен доклад за дейността на Групата Варна риълтис за 2023 година е приет на заседание на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 10 април 2024 г.

Valentina  
Borisova  
Dimitrova  
Изпълнителен директор: .....

Digitally signed by  
Valentina Borisova  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:35:03 +03'00'

Валентина Димитрова

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 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 Борса 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.

**В групата на Варна риълтис, публично дружество е дружеството - майка „Варна риълтис“ ЕАД и изискванията по чл. 100н са приложими само за „Варна риълтис“ ЕАД.**

### **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 2023 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

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.

### **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 своєвременност 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 своєременно. 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.

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

### **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. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящи 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 подобрене 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.



## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

### **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 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 поглъщане, 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

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

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.

#### **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.

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

Към 31 декември 2023 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://varna-realties.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 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;

## Варна риълтис ЕАД

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2023 г.

- ✓ 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.

Valentina  
Borisova  
Dimitrova

Digitally signed by  
Valentina Borisova  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:35:27 +03'00'

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Валентина Димитрова/

Декларацията за корпоративно управление е неразделна част от Годишният консолидиран доклад за дейността за 2023 година, приет на заседание на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 10 април 2024 г.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4 т. 4 от ЗППЦК**

Долуподписаните:

Валентина Борисова Димитрова - Изпълнителен директор на Варна риълтис ЕАД,  
и  
Светлана Недева Димитрова – Главен счетоводител на Варна риълтис ЕАД:

**С настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:**

а) Консолидираният финансов отчет на Варна риълтис ЕАД за 2023 год., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството и на дружествата, включени в консолидацията;

б) Годишният консолидиран доклад за дейността на Варна риълтис ЕАД за 2023 год. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието му и дружествата, включени в консолидацията, както и информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 11 от Наредба 2 от 09.11.2021 на Комисията за финансов надзор.

10 април 2024 г.

Valentina  
Borisova  
Dimitrova

Digitally signed by  
Valentina Borisova  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:35:45 +03'00'

**Валентина Димитрова**  
**Изпълнителен директор**

Svetlana  
Nedeva  
Dimitrova

Digitally signed by  
Svetlana Nedeva  
Dimitrova  
Date: 2024.04.10  
11:37:12 +03'00'

**Светлана Димитрова**  
**Главен счетоводител**

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО  
Едноличния собственик на  
Варна Риълтис – ЕАД  
Варна

### ДОКЛАД ВЪРХУ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

#### Квалифицирано одиторско мнение

Ние извършихме одит на консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис - ЕАД (дружеството майка и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата), който включва консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г., консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в капитала и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграф *База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение* по-долу, приложеният консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на групата към 31 декември 2023 г., нейните финансови резултати от дейността, както и паричните й 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 консолидирания отчет за финансовото състояние на групата към 31 декември 2023 г. са представени краткосрочни търговски и други вземания в общ размер, след начислената обезценка, за 7,796 хил. лв. (към 31 декември 2022 г. – за 8,201 хил. лв.). Една част от тези краткосрочни вземания са от контрагенти на групата с влошено финансово състояние и с отрицателни нетни активи. Освен това в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата към 31 декември 2023 г. са представени краткосрочни вземания от свързани лица общо за 9,259 хил. лв. (към 31 декември 2022 г. – за 10,964 хил. лв.) Една част от тези вземания за 9,135 хил. лв. са придобити в резултат на осъществено през предходен отчетен период преобразуване, чрез вливане на друго търговско дружество в рамките на групата. Тези вземания са от контрагент на групата, който не обслужва дълга си на определените падежи, поради което през последните няколко отчетни периода са подписвани анекси за предоговаряне на сроковете за погасяване на неговите главници и лихвите към тях. В процеса на нашият одит, ние не успяхме да получим достатъчни и убедителни доказателства, че посочените по-горе вземания от различни контрагенти, в т.ч. и от свързани лица биха могли да бъдат събрани в пълен размер в съответно договорените срокове. В резултат на това ние не можем да потвърдим безусловно, че представените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г., цитирани по-горе краткосрочни вземания, не надвишават тяхната възможна възстановима стойност към същата дата. Това обстоятелство би могло да доведе до начисляването на загуби за групата от тяхната частична или пълна несъбираемост 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 групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (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.

### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето одиторско мнение. В хода на изпълнението на нашия одит ние установихме, че не съществуват такива ключови въпроси, които да са толкова значими, за да бъдат изрично посочени като отделен параграф в нашия одиторски доклад.

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

Ръководството на групата носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и консолидирана декларация за корпоративно управление. Тези документи са изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и те не включват консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад към него.

Нашето мнение върху консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност за нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали 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 успяхме да получим достатъчни и убедителни одиторски доказателства за достатъчността на начислената обезценка на краткосрочните търговски и други вземания, в т. ч. от свързани лица, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата към 31 декември 2023 г. 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 изложения проблемен въпрос, 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 консолидирания финансов отчет**

Ръководството на групата носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на групата.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност за това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 на грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- ✓ Идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали се дължат 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 за ефективността на вътрешния контрол на групата.
- ✓ Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- ✓ Достигаем до заключение за уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база за предположението за действащо предприятие. На основата на получените одиторски доказателства ние оценяваме дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения за способността на групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания



финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- ✓ Оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията към него, както и дали в него се представят основополагащите сделки и събития по начин, по който се постига достоверно представяне.
- ✓ Получаваме достатъчно и уместни одиторски доказателства за финансовата информация или стопанските дейности в рамките на групата, за да изразим мнение за консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на групата. Ние носим изключителна отговорност за нашето одиторско мнение.

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 значимите недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме при 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 нея, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, доколкото ги има, 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 консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.***

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Варна Риълтис - ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2023, приложен в електронния файл 894500OVYSKNPYONZM26-20231231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

### *Описание на предмета и приложимите критерии*

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

### *Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление*

Ръководството на групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

### *Отговорности на одитора*

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност за това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такава съществува.

### *Изисквания за управление на качеството*

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

### *Обобщение на извършената работа*

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- ✓ получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- ✓ проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- ✓ проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- ✓ оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- ✓ оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- ✓ оценяваме уместността на съотнасянето на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

### *Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на групата за годината, завършваща на 31 декември 2023, върху който консолидиран финансов отчет по-горе ние изразихме квалифицирано одиторско мнение, съдържащо се в приложения електронен файл 894500OVYSKNPYONZM26-20231231-BG-CON.zip е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента на 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 консолидирания доклад за дейността, консолидираната декларацията за корпоративно управление и консолидирания доклад 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на финансовия отчет, но само като се има предвид изразеното от нас по-горе квалифицирано одиторско мнение.

**б)** Консолидираният доклад 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 консолидираната декларация за корпоративно управление за годината, за която е изготвен консолидираният финансов 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.

### *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 групата и средата, в която тя 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 консолидирания доклад 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 консолидирания финансов 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 пояснителни приложения 25 и 26 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че тези сделките не са оповестени в него, 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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от настоящия одиторски доклад, включват оценяване дали консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършваща към 31 декември 2023 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 консолидирания финансов отчет сделки и събития на групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение за консолидирания финансов 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 и консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Варна Риълтис - ЕАД от общото събрание на акционерите, проведено на 23 февруари 2023 г., за една година.

✓ Одитът на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. представлява вторият пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на групата, извършен от нас.

✓ Потвърждаваме, че изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

✓ 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 групата.

NIKOLAY  
IVANOV  
KOLEV

Digitally signed by  
NIKOLAY IVANOV  
KOLEV  
Date: 2024.04.10  
14:24:56 +03'00'

**Николай Колев**

**Регистриран одитор**

ANTON  
HRISTOV  
SVRAKOV

Digitally signed by  
ANTON HRISTOV  
SVRAKOV  
Date: 2024.04.10  
14:27:21 +03'00'

**Антон Свраков**

**Управител**

**Свраков и Милев – ООД**

**Варна**

**ул. „Сава Радулов“ № 7**

*10 април 2024 г.*

*Варна*

**ДО**  
**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 консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис – ЕАД и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата, за 2023 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 10 април 2024 г.

**С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас на 10 април 2024 г. одиторски доклад относно консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис – ЕАД за 2023 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 консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на групата към 31 декември 2023 г., нейните финансови резултати от дейността, както и паричните ѝ 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 пояснителни приложения 25. и 26. към консолидирания годишен финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от одиторския ни доклад, включват оценяване дали този 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 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 консолидирания финансов отчет сделки и събития на групата 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 консолидирания годишен финансов отчет на групата от 10 април 2024 г. ние внесохме изискващите се допълнения от аспект отговорностите на ръководството на групата 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 консолидирания годишен финансов отчет на Варна Рийлтис – ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. с дата 10 април 2024 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 10 април 2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

NIKOLAY  
IVANOV KOLEV  
Николай Колев

Digitally signed by  
NIKOLAY IVANOV KOLEV  
Date: 2024.04.10  
14:25:58 +03'00'

Регистриран одитор,  
Отговорен за ангажимента

ANTON  
HRISTOV  
SVRAKOV  
Антон Свраков

Digitally signed by ANTON  
HRISTOV SVRAKOV  
Date: 2024.04.10 14:26:43  
+03'00'

Регистриран одитор  
Управител

10 април 2024 г.  
Варна