

Пояснения към междинен съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

„Варна Риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26.

Седалището и адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Паренсов №3 ет.2.

Към датата на консолидирания финансов отчет на Групата „Варна риълтис“ ЕАД притежава контролни участия в следните дружества:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – 38 140 броя акции по 100 лева всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2023 г.: 100%);
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2023 г.: 100%);
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – 95,58% от капитала на Дружеството, представляващ 134 980 броя акции по 100 лв. всяка. (2023 г.: 95,58%)
- ▶ „М-Фуд-Варна“ ЕООД – 100 дяла по 50 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2023 г.: 100%).

2. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ се състои в търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез предоставяне под наем на рекламни-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги.

Основната дейност на останалите дружества в Групата е, както следва:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти, като дейността му е със сезонен характер, концентрирана през летния туристически сезон;
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – управление кафе-клубове и верига магазини от бранда „Джинджър кафе“, експлоатация на ресторант „Вила Чинка“ и отдаване под наем на собствени активи;
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти, като дейността му е със сезонен характер ;
- ▶ „М-Фуд-Варна“ ЕООД – покупко-продажба на стоки от различен вид, търговска, посредническа, комисионерска дейност и други.

3. Капитал и управление

Компанията-майка е с едностепенна система на управление, състояща се от 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.

Броят на персонала в Групата към 30 юни 2024 г. е 212 лица. (към 30 юни 2023 г. е 238 лица).

Относно крайният собственик на капитала - „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД, е публично дружество, акциите на което се търгуват на регулиран пазар, поради което е налице изключението на § 2, ал.1, т.1 от ЗМИП.

Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на Компанията-майка - varna-realties.bg.

4. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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.

5. Съществени счетоводни политики и промени през периода

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

При изготвянето на настоящия междинен съкратен консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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

6. Управление на риска относно финансовите инструменти

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.

- **Валутен риск**

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Групата ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск. Групата извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

- **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.

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.

- **Ликвиден риск**

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

- **Операционен риск**

Операционният риск включва рисковете свързани с персонала, рискове свързани с процесите, рискове свързани с информационните системи, рискове от физическо вмешателство, рискове свързани с обкръжаващата среда и други.

Политика по отношение на управление на риска

Целите на „Варна Риълтис“- група при управление на капитала са да защитят правото на инвестиционния посредник да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

При съблюдаване и управление на финансовия риск, ръководството на Групата се придържа към следните принципи:

- Стриктно спазване на действащото законодателство;
- Мониторинг на ключови финансови показатели;
- Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- Управление на капитала и активите на дружеството;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на дружеството;
- Повишаване квалификацията на служителите.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Като цяло рекламните и услугите по отдаване под наем на ективи, осъществявани от Групата не са обект на значителни сезонни колебания. Дружествата от Групата, осъществяващи хотелиерска дейност, имат сезонен характер на дейността си, като „Атлас I“ ЕАД има силен летен сезон, а „Астера ПърваБанско“ АД – силен зимен сезон.

8. 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:

	30.06.2024 г.	31.12.2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	10 471	10 435
	-	
Новопридобити инвестиционни имоти		36
Ефект от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Салдо към 31 декември	10 471	10 471

Към 30 юни 2024 г. и 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 10 471 хил. лв. (към 31 декември 2023 г.- 10 471 хил. лв.).

9. Нематериални активи

Нематериални активи на Групата включват програмни продукти, търговски марки и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Програмни продукти '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	42	1	43
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 30 юни 2024 г.	42	1	43
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(42)	(1)	(43)
Амортизация			
Амортизация на отписани активи	-	-	-
Прехвърлени в група	-	-	-
Салдо към 30 юни 2024 г.	(42)	(1)	(43)
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	-	-	-

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

10. 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	Обзавеж дане 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.
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 848	36 031	4 117	1 514	45	353	3 893	549	53 350
Новопридобити активи	-	-	43	6	-	-	-	-	49
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2024 г.	6 848	36 031	4 160	1 520	45	353	3 893	549	53 399
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(5 295)	(3 149)	(1 046)	(45)	(314)	(3 342)	-	(13 191)
Амортизация	-	(182)	(116)	(37)	-	(4)	(314)	-	(653)
Прехвърлени в група	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2024 г.	-	(5 477)	(3 265)	(1 083)	(45)	(318)	(3 656)	-	(13 844)
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	6 848	30 554	895	437	-	35	237	549	39 555

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

12

Междинен съкратен консолидиран финансовия отчет
30 юни 2024 г.

	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.
Отчетна стойност									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 848	36 031	4 117	1 514	45	353	3 893	549	53 350
Амортизация									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(5 295)	(3 149)	(1 046)	(45)	(314)	(3 342)	-	(13 191)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	6 848	30 736	968	468	-	39	551	549	40 159

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

11. Оперативен лизинг като лизингополучател

	30.06.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	-	31
Задължения по лизингови договори – текуща част	571	717
Задължения по лизингови договори	571	748

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 .

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.

12. Краткосрочни финансови активи

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

	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 846	1 846
- Акции, които не се търгуват на фондова борса	-	-
	1 846	1 846

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

Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа са заложили като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор.БГ“ АД.

13. Търговски вземания и други вземания

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.

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Търговски вземания, нетно	174	64	-	-
Вземания от финансираня	-	-	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	4 206	5 881	-	-
Вземания по договори за покупко-продажба на акции	1 557	1 557	-	-
Финансови активи	5 937	7 502	-	-
Предплатени разходи	213	161	168	187
Предоставени аванси	22	18	-	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху печалбата)	62	44	-	-
Предоставени гаранции	11	9	-	-
Други вземания	239	62	-	-
Нефинансови активи	547	294	168	187
Други вземания	6 484	7 796	168	187

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

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.

14. Предоставени заеми

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

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Предоставени търговски заеми, нетно след обезценка, в това число:		
- главници по предоставени заеми	735	815
- лихви по предоставени заеми	144	120
	879	935

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Към датата на отчета, Компанията-майка е с регистрираният акционерен капитал, който 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 Дружеството, право на получаване на дивиденди и право на ликвидационен дял.

Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. едноличен собственик на капитала на Компанията-майка е „Холдинг Варна“ АД.

15.2. Резерви

	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Законови резерви	31	31
Други резерви	4 259	4 259
Преоценъчен резерв	17	17
Общо други резерви	4 307	4 307

Законови резерви в размер на 31 хил. лв. (31.12.2023 г.: 31 хил. лв.) са формирани при разпределение на печалбите във фонд резервен, надхвърлящи законоустановения минимум. 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. Законовите резерви могат да бъдат използвани за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди.

16. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи задължения		Нетекучи задължения	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Главници по облигационна емисия	-	-	10 000	10 000
Лихви по облигационна емисия	245	14	-	-
Главници по получени банкови кредити	3 137	3 112	26 208	28 087
Сконто банкови кредити	-	-	(58)	(69)
Лихви по получени банкови кредити	13	137	-	-
Други заеми и лихви по тях	669	669	-	-
Главници по получени търговски заеми	40	20	-	-
Лихви по получени търговски заеми	3	3	-	-
Общо	4 107	3 955	36 150	38 018

Всички заеми са деноминирани в български лева.

16.1. Задължения по облигационен заем

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

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 21.12.2021 година;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 96 месеца с три годишен гратисен период за главницата;
- Валута: лева;
- Лихва – сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена

конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year) ;

- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застраховка в полза на облигационерите за всички плащания на главница и лихва за срока на заема.

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

16.2. Получени банкови заеми

През 2021 година 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 30.06.2024 г. е формирала краткосрочни задължения по същите в размер на 235 хил. лв. (към 31.12.2023 – 270 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 1 506 хил. лв. (към 31.12.2023 – 1 623 хил. лв.) с падеж до края на 2032 година. Заемите са обезпечени с ипотeki 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 30.06.2024 година краткосрочните задължения по същите са в размер на 2 902 хил. лв. (към 31.12.2023 – 2 842 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 24 702 хил. лв. (към 31.12.2023 – 26 464 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.

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала в Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Разходи за заплати, включително обезщетения съгласно Кодекса на труда	(1 173)	(1 176)
Разходи за социални осигуровки	(129)	(180)
Други социални разходи за персонала	(138)	(60)
Разходи за персонала	(1 440)	(1 416)

17.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

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

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Нетекущи:		
Планове с дефинирани доходи	5	5
Нетекущи задължения към персонала	5	5

Текущи:

Задължения към персонала за възнаграждения	171	133
Други краткосрочни задължения към персонала	89	109
Задължения към осигурителни предприятия	52	40
Текущи задължения към персонала	312	282

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период – 30 юни, които са уредени до датата на издаване на отчета.

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

18. Търговски и други задължения

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	453	298
Задължения за неустойки по търговски задължения	-	-
Задължения по договори за покупка на ценни книжа	233	233
Други финансови пасиви	8	7
Финансови пасиви	694	538
Финансирания		
Приходи за бъдещи периоди	109	109
Получени аванси от клиенти	2 078	1 096
Данъчни задължения	152	18
Начислени разходи	119	12
Нефинансови пасиви	2 458	1 235
Текущи търговски и други задължения	3 152	1 773

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

19. Приходи от продажби и други приходи**19.1. Приходи от продажби**

Приходите от продажби основно са формирани от продажба на стоки, хотелски услуги, наем, предоставяните рекламни и други услуги .

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Продажби на стоки и материали	2 746	2 911
Приходи от хотелски услуги	251	451
Приходи от наем и експлоатационни разходи	281	287
Приходи от рекламни и консултантски услуги	71	91
Други приходи от продажби	54	53
	3 403	3 793

19.2. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Приходи от финансираня	-	39
Други приходи, несвързани с продажби	18	9
	18	48

20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Разходи за храни и напитки	(126)	(139)
Разходи за ел. енергия	(106)	(136)
Разходи за вода	(20)	(18)
Разходи за горива	(28)	(39)
Инвентар	(67)	(83)
Стопански материали	(51)	(51)
Разходи за работно облекло	(2)	(1)
Разходи за резервни части, ремонт	(25)	(4)
Други	(16)	(3)
	(441)	(474)

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Разходи за наем	(105)	(92)
Разходи за ремонт и техническа поддръжка	(59)	(62)
Разходи за реклама	(27)	(17)
Административни и счетоводни услуги	(35)	(39)
Разходи за транспортни услуги	(33)	(28)
Експлоатационни разходи	(7)	(5)
Консултантски и одиторски услуги	(16)	(17)
Разходи за застрахователни услуги	(11)	(11)
Разход за лицензии, категоризация	(6)	(3)
Телефонни услуги	(4)	(5)
Разходи за охрана	(1)	(3)
Разходи за комисионни от продажби	(6)	(2)
Разходи за почистване и пране	(27)	(30)
Анимационни програми	(6)	(5)
Абонаменти	(52)	(29)
Други разходи	(81)	(32)
	(476)	(380)

22. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи за данъци	(126)	(119)
Командировки и служебни пътувания	(7)	-
Разходи за бракуване на активи	(1)	(1)
Представителни разходи	(2)	(1)
Разходи за обезценка	(17)	(160)
Обратно проявление на обезценки	8	37
Други разходи	(6)	(8)
	(151)	(252)

23. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 231)	(1 201)
Разходи за лихви по лизинг	(16)	(26)
Други финансови разходи	(37)	(4)
Финансови разходи	(1 284)	(1 231)

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови инструменти на разположение за продажба	185	256
Други финансови приходи	-	25
Финансови приходи	185	281

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Банкови такси и комисионни	(29)	(25)
Други разходи	(52)	(19)
	(81)	(44)

24. Доход на акция

Основният доход на акция 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/(загуба) на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2023	За 6 месеца към 30 юни 2022
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(2 248 000)	(1 773 000)
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	(71,94)	(56,74)

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, 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 със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	15 748	1 865
Плащания по получени заеми	(14 708)	-
Разходи за лихва по получени заеми	(161)	(170)
Платени лихви по получени заеми	(891)	-
Плащания за покупка на финансови активи	-	(60)
Предоставени заеми и депозити/ договори за цесии		
Предоставени заеми и депозити	(5 000)	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	6 024	-
Начислени лихви по договор за заем и депозит	161	235
Постъпления от лихви по предоставени заеми и депозити	1	-
Покупки на услуги		
Услуги по управление	(3)	(3)
Други услуги	(5)	(5)

25.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	12	45
Наеми	52	46
Други услуги	121	118
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(25)	(19)
Наеми	(74)	(65)
Технически и административни услуги	(19)	(5)
Други услуги	(5)	(1)

25.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(85)	(63)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Общо възнаграждения	(89)	(67)

26. Разчети със свързани лица в края периода

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	7 692	9 168
- свързани лица под общ контрол, нетно	297	91
- други свързани лица, нетно	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	7 989	9 259
Общо вземания от свързани лица	7 989	9 259
Нетекущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик и негови акционери	16 194	627
Общо нетекущи задължения към свързани лица	16 194	627

Текущи**Задължения към:**

- едноличен собственик и негови акционери	6 505	22 452
- свързани лица под общ контрол	198	70
-ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	6 704	22 523
Общо задължения към свързани лица	22 898	23 150

Текущите вземания от едноличния собственик имат следния характер:

- краткосрочен договор за цесия в размер на 32 хил. лв. нетно, в това число лихви – 8 хил. лв. нетно след обезценка при 6 % годишна лихва (към 31.12.2023 г. – 31 хил. лв. нетно, в това число лихви – 7 хил. лв.);
- предоставени краткосрочен заем в размер на нетно 7 660 хил. лв. при годишна лихва 5% със срок на погасяване до 31.12.2024 г. (към 31.12.2023 г. – 9 135 хил. лв.)

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 297 хил. лв. нетно имат търговски характер (към 31.12.2023 г. – 91 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 633 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 627 хил. лв.). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 31 декември 2032 година;
- получен търговски заем в размер на 15 561 хил.лв., в т.ч. лихви – 58 хил.лв. при 2% годишна лихва и срок на погасяване 24 април 2027 година.

Текущите задължения към едноличния собственик имат следния характер:

- задължения за покупка на финансови активи в размер на 6 502 хил.лв. със срок на погасяване 31 май 2024 г. (към 31.12.2023 г. – 6 505 хил. лв.)
- 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 30 юни 2024 г. групата отчита текущи задължения по този договор в размер на 3 хил.лв. (към 31.12.2023 г. – 96 хил. лв.)

Текущите задълженията към дружествата под общ контрол в размер на 198 хил. лв. имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност (към 31.12.2023 г. – 70 хил. лв.).

Текущите задължения към ключов управленски персонал представляват задължения за краткосрочни възнаграждения в размер на 1 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 1 хил. лв.).

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 846	1 846
	1 846	1 846
	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	5 937	7 502
Предоставени търговски заеми	879	935
Вземания от свързани лица	7 989	9 259
Пари и парични еквиваленти	1 000	806
	15 805	18 502
	30.06.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	40 257	41 973
Задължения по лизинг	571	748
Търговски и други задължения	694	538
Задължения към свързани лица	22 898	23 150
	64 420	66 409

Политиките за управление на рисковете, свързани с финансовите активи и пасиви са подробно оповестени в Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

28. 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.

28.1. 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.

28.1.1. 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.

28.1.2. 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 30 юни 2024 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.

28.1.3. 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, депозиране на средства и други.

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.

28.1.4. 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 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.

28.2. 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.

28.3. 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 на войната в Украйна и Близкия Изток създава 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. В допълнение рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий. Повишаването на цените на суровините, както и курсът на щатския долар, влияят пряко върху дейността на групата, като увеличават разходите за материали и външни услуги.

29. Събития след края на отчетния период

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

Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2024 г.

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.

30. Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД на 23.08.2024 година.