

## Пояснения към междинен съкратен финансов отчет

### 1. Корпоративна информация

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (дружеството), ЕИК 103252121 е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 година на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ 3, ет. 2. Дружеството има статут на публично дружество в резултат от допускане на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации през 2021 г. с ISIN код BG2100021216.

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

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

### 2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.

#### 2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

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

#### 2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

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

#### 2.3. Счетоводни принципи

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

#### 2.4. Дъщерни, асоциирани дружества и консолидация

Дъщерно дружество е дружество, което се контролира от дружеството-майка. Контрол е властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество,

с оглед извличането на изгоди от дейността му. Дружеството е възприело да отчита инвестициите в дъщерни дружества по цена на придобиване (себестойност) като извършва ежегодни тестове за обезценка. При установяването на трайни индикации за намаление на възстановимата стойност на притежаваните инвестиции, обезценката се признава в намаление на тяхната отчетна стойност.

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

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

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

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

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

Всички данни за 2023 и за 2022 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

### **3. Управление на риска относно финансовите инструменти**

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 година. Не е имало промени в политиката на управление на риска относно финансовите инструменти през периода.

### **4. Управление на риска**

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия

редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки доведоха до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна оказва неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството. Ръководството текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Към датата на настоящия отчет ръководството на дружество не е в състояние да оцени цялостното влияние на конфликта върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

#### 5. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

#### 6. Инвестиционни имоти

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	736	5 787	6 523
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2023 г., нетно	531	-	6 318
<b>Салдо към 30 юни 2023 г.</b>	<b>531</b>	<b>5 787</b>	<b>6 318</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(1 574)	(1 574)
Амортизация	-	(115)	(115)
Салдо към 30 юни 2023г.	-	( 1 689)	(1 689)
<b>Преносна стойност към 30 юни 2023 г.</b>	<b>531</b>	<b>4 098</b>	<b>4 629</b>

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

За обезпечаване на получени банкови кредити от дружеството и от свързани лица, дружеството е учредило ипотека в полза на банките кредитори върху притежавани инвестиционни имоти с преносна стойност 4 058 хил. лв.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за първите шест месеца от началото на 2023 година, възлизащи на 265 хил. лв. ( за същият период през 2022 г.: 301 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

**7. Имоти, машини съоръжения и нематериални активи**

	Обзавеж- дане и оборудване	Машини, съоръжения и компютърна техника	Нематериал ни активи  хил. лв.	Общо  хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>				
Салдо на 01 януари 2023	304	633	69	1,006
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
<b>Салдо на 30 юни 2023</b>	<b>304</b>	<b>633</b>	<b>69</b>	<b>1,006</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>				
Салдо на 01 януари 2023	(303)	(625)	(69)	(997)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
<b>Салдо на 30 юни 2023</b>	<b>(303)</b>	<b>(626)</b>	<b>(69)</b>	<b>(998)</b>
<b>Преносна стойност на 30 юни 2023</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

	Обзавеж- дане и оборудване	Машини, съоръжения и компютърна техника	Нематериал ни активи  хил. лв.	Общо  хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>				
Салдо на 01 януари 2022	304	633	69	1,006
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2022</b>	<b>304</b>	<b>633</b>	<b>69</b>	<b>1,006</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>				
Салдо на 01 януари 2022	(303)	(623)	(69)	(996)
Амортизация за периода	-	(2)	-	(2)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2022</b>	<b>(303)</b>	<b>(625)</b>	<b>(69)</b>	<b>(997)</b>
<b>Преносна стойност на 31 декември 2022</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

### 8. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	30 юни 2023		31 декември 2022	
	'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Астера Първа Банско АД	13 809	95,67	13 809	95,67
Начислена обезценка	<u>(263)</u>		<u>(263)</u>	
Астера Първа Банско АД, нетно	13 546		13 546	
Атлас I ЕАД	3 814	100,00	3 814	100,00
Начислена обезценка	<u>(125)</u>		<u>(125)</u>	
Атлас I ЕАД, нетно	3 689		3 689	
Джинджърс ЕООД	5	100,00	5	100,00
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100,00	5	100,00
Варна копи ЕООД	-	-	-	-
	<b><u>17 245</u></b>		<b><u>17 245</u></b>	

На 28 януари 2022 година в Дружеството продава дяловете си във Варна Копи ЕООД на Холдинг Варна АД по номинал. Промяната на собствеността е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03 февруари 2022 година.

Към 31 декември 2021 година Дружеството има сключен договор за брокерски услуги за продажбата на 6,240 бр. акции от инвестицията си в „Астера Първа Банско“ ЕАД на цена от 101 лв. всяка. Довереният инвестиционен посредник се ангажира да намери купувач и на 07 март 2022 година Дружеството е сключило договор за продажбата на горепосоченият брой акции на уговорена цена, с което са предприети действия за вписване на продажбата в Търговския регистър. Промяната е вписана на 02 юни 2022 година, с което „Астера Първа Банско“ става Акционерно дружество.

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

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

### 9. Търговски и други вземания

	30 юни 2023		31 декември 2021	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания от клиенти, нетно	8	-	4	-
Вземания по договори за цесии	62	-	205	-
Обезценка на вземанията	(5)	-	(5)	-
Вземания по договори за цесии, нетно	57	-	200	-
<b>Финансови активи</b>	<b><u>65</u></b>	<b>-</b>	<b><u>204</u></b>	<b>-</b>

Предплатени разходи	44	224	44	224
Предоставени аванси	10	-	7	-
Данък добавена стойност	-	-	-	-
Вземания, свързани с данъци върху печалбата	-	-	-	-
Други вземания	-	-	4	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>54</b>		<b>55</b>	
<b>Общо вземания</b>	<b>119</b>	<b>224</b>	<b>259</b>	<b>224</b>

Като предплатени разходи в размер на 268 хил. лв. (към 31.12.2021 г. - 268 хил. лв.) дружеството представя разходи по застраховане на извършената през периода облигационна емисия и такива свързани с нейното публично пласиране. Дългосрочната част от тях, отнасяща за периодите след 2023 година, в размер на 224 хил. лв. са представени в нетекущите активи към 30 юни 2023 и 31 декември 2022 година.

## 10. Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми

### 10.1. Краткосрочни финансови активи

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

	30.06.2023	брой	31.12.2022	брой
	'000 лв.		'000 лв.	
- акции в „Зърнени храни“ АД	17	101,986	17	101,986
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 127	59,000	1 127	59,000
<b>Общо</b>	<b>1 144</b>	<b>-</b>	<b>1 144</b>	<b>-</b>

Към 30 юни 2023 и 31 декември 2022 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, Дружеството е заложило като обезпечение 54,700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД.

### 10.2. Предоставени заеми

	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени заеми	8	188
Начислена обезценка	(8)	(46)
Предоставени заеми, нетно от обезценка, в това число:	-	142
- лихви по предоставени заеми	8	188
Начислена обезценка	(8)	(46)
- лихви по предоставени заеми, нетно от обезценка	-	142
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>142</b>



## 11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2023 и 31 декември 2022 е в размер на 343,750 лв., разпределен в 31,250 акции с номинална стойност 11 лв. за акция. Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

## 12. Получени заеми и други финансови пасиви

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Главници по облигационна емисия	-	-	10 000	10 000
Лихви по облигационна емисия	303	18	-	-
Главници по получени банкови кредити	399	493	1 721	1 874
Лихви по получени банкови кредити	-	3	-	-
Други заеми и лихви по тях	639	639	-	-
<b>Общо</b>	<b>1 341</b>	<b>1 153</b>	<b>11 721</b>	<b>11 874</b>

### 12.1. 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 – 6 месечен Euribor плюс надбавка 3.50 % ;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застраховка в полза на облигационерите за всички плащания на главница и лихва за срока на заема.

Съгласно Решение на Общото събрание на облигационерите на Варна риълтис ЕАД от 12 юни 2022 година е приет нов размер на лихвата по облигационния заем, като лихвеният процент става равен на 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).

През 2023 година не е направено лихвено плащане по облигационната емисия.

### 12.2. Получени банкови заеми

През 2021 година дружеството е сключило договори с търговски банки, със средства от които е придобило недвижим имот – земя и сграда, класифицирани като инвестиционни имоти. В резултат на това към 30 юни 2023 година дружеството е формирало краткосрочни задължения по същите в размер на 399 хил. лв. (към 31.12.2022 – 493 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 1 721 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 %.

### 12.3. Други заеми

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 30 юни 2023 година е в размер на 639 хил. лв. (към 31 декември 2022 година - 639 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

## 13. Търговски и други задължения

	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за покупка на финансови активи	253	253
Търговски задължения	2	1
<b>Финансови пасиви</b>	<b>255</b>	<b>254</b>
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху печалбата)	12	4
Приходи за бъдещи периоди	1	2
Получени аванси	-	-
Други задължения	-	3
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>13</b>	<b>9</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>268</b>	<b>263</b>

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

## 14. Приходи от дейността и други приходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	265	280
Приходи от наем на билбордове	66	62
Други приходи	1	1
<b>Общо</b>	<b>332</b>	<b>343</b>



**15. Разходи за външни услуги**

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Наеми на рекламни съоръжения	(27)	(27)
Ремонт и поддържане на активи	(10)	(6)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(2)	(4)
Консултантски и одиторски услуги	(5)	(18)
Застраховки	-	(4)
Други	(1)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(45)</b>	<b>(62)</b>

**16. Разходи за материали**

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Разходи за електроенергия	(34)	(51)
Разходи за вода	(1)	(1)
Други разходи за материали	-	(3)
<b>Общо</b>	<b>(35)</b>	<b>(55)</b>

**17. Разходи за персонала**

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(10)	(14)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(1)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(11)</b>	<b>(16)</b>

**18. Други разходи**

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Разходи за местни данъци и такси	(23)	(21)
(Начислени)/ реинтегрирани очаквани кредитни загуби	37	(7)
Лихви за забава на данъчни задължения	-	-
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>(28)</b>

## 19. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2023 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.
Приходи от дивиденди	-	1 232
Приходи от лихви по предоставени заеми	91	115
Печалба от продажба на участия	-	4
<b>Общо</b>	<b>91</b>	<b>1 351</b>

Финансовите разходи за представените отчетни периоди са от лихви по получени заеми и облигационна емисия и са в размер на 513 хил.лв. (към 30.06.2022 г. – 424 хил.лв.)

Другите финансови позиции представляват разходи за банкови такси и комисионни в размер на 3 хил.лв. за периода (към 30.06.2022 г. – 13 хил.лв.).

## 20. Доход на акция

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

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

	За 6 месеца към 30 юни 2023	За 6 месеца към 30 юни 2022
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(286 000)	1 192 000
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
<b>Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(9,16) лв.</b>	<b>38,14 лв.</b>

## 21. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, други под общ контрол и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

**21.1. Сделки със свързани лица**

**21.1.1. Сделки със собствениците**

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	1 865	1 538
Плащания по получени заеми	-	(240)
Разходи за лихви по получени заеми	(155)	(238)
<b>Предоставени заеми</b>		
Приходи от лихви по договори за цесии	1	1
<b>Покупки на услуги</b>		
Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)
Административни и други услуги	(5)	-

**21.1.2. Сделки с дъщерни предприятия**

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	(2 077)	(2 434)
Платени предоставени заеми	-	168
Приходи от лихви по предоставени заеми	90	56
<b>Начислени дивиденди</b>	-	1 232
<b>Продажба на услуги</b>		
Възнаграждения по управление	1	1

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

	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	40	45
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	46	62

#### 21.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(12)	(12)

#### 21.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Нетекущи вземания от:</b>		
- дъщерни дружества	4 026	3 700
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>4 026</b>	<b>3 700</b>
<b>Текущи вземания от:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	30	36
- дъщерни предприятия	5 907	4 066
- други свързани лица под общ контрол	282	192
<b>Общо текущи вземания от свързани лица, нетно</b>	<b>6 219</b>	<b>4 294</b>
<b>Общо вземания от свързани лица, нетно</b>	<b>10 245</b>	<b>7 994</b>
Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	10 253	8 002
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(8)	(8)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>10 245</b>	<b>7 994</b>

Нетекущите вземания от дъщерни дружества в размер на 4 026 хил. лв., в това число лихви 385 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 3 700 хил. лв., в това число лихви – 341 хил. лв.) са от предоставени от дружеството търговски заеми с 5-годишен срок на погасяване при 2,5 % годишна лихва.

Текущите вземания от едноличния собственик и негови акционери в размер на 30 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 29 хил. лв.) са от краткосрочен договор за цесия в размер на, в това число лихви – 6 хил. лв. нетно след обезценка при 6% годишна;

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 5907 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 4066 хил. лв.) имат следния характер:

- вземания, свързани с дивиденди – в размер на 1 232 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 1232 хил. лв.);

- вземания от предоставени краткосрочни заеми - в размер на 4 675 хил. лв., в това число лихви – 113 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 2 834 хил. лв., в това число лихви – 66 хил. лв.) при годишна лихва 2,5% със срок на погасяване до 31.12.2023 г.

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 282 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 192 хил. лв.) са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	30.06.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи задължения към:</b>		
- едноличен собственик на капитала	10 455	10 334
<b>Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно</b>	<b>10 455</b>	<b>10 334</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- едноличен собственик на капитала	4 922	3 209
- други свързани лица под общ контрол	1	1
- ключов управленски персонал	1	1
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>4 924</b>	<b>3 211</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>15 379</b>	<b>13 545</b>

Дружеството има сключени дългосрочни договори за целево финансиране и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 10 455 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 10 334 хил.лв.) Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 23 декември 2024 година и 31 декември 2032 година.

Дружеството има сключен краткосрочен договор за заем със собственици в размер на 4920 хил. лв., в това число лихви – 166 хил.лв. (към 31.12.2022 г. – 3 020 хил.лв., в това число лихви – 131 хил.лв.). Крайният срок на погасяване е 31 декември 2023 година.

Дружеството има сключен договор със своя едноличен собственик, по силата на който действа като агент и се ангажира в набирането на привлечени средства, необходими на Холдинг Варна АД за реализация на инвестиционен проект. За целите на договора, дружеството получава финансови активи, които използва за сключване на договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване. Привлечените средства се предоставят на собственика на финансовите активи, който заплаща и всички разходи по сключване и обслужване на договорите. Към 30 юни 2023 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 2 хил.лв. (към 31.12.2022 г. – 189 хил.лв.).

Текущите задължения към други свързани лица под общ контрол в размер на 1 хил.лв. (към 31.12.2022 г. - 1 хил.лв.) са търговски от обичайната дейност на дружеството.

## 22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Фактори на финансовите рискове

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

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

#### 22.1. Валутен риск

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

#### 22.2. Лихвен риск

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

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

#### 22.3. Кредитен риск

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

---



**Междинен съкратен финансов отчет  
30 юни 2023 г.**

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

**22.4. Ликвиден риск**

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

**22.5. Други ценови рискове**

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

**22.6. Рискове, свързани с изменението на климата**

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

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

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да

---

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

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

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

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

---