

Пояснения към междинен съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

„Варна Риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ е учредено и регистрирано като еднолично 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 (2021 г.: 100%);
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2021 г.: 100%);
- ▶ „Ароганс“ ЕООД – „Джинджърс“ ЕООД притежава 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2021 г.: 100%).
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – 95,58% от капитала на Дружеството, представляващ 134 980 броя акции по 100 лв. всяка. (2021 г.: 100%)
- ▶ „М-Фуд-Варна“ ЕООД – 100 дяла по 50 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2021 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;
- ▶ „Ароганс“ ЕООД – извършване на туристически услуги, търговска, посредническа, лизингова и комисионерска дейност, строителство, покупко-продажба на недвижими имоти и други;

- ▶ „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 2022 г. е 93 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

До 31 декември 2021 финансова година Компанията-майка бе приела да изготвя и представя официалните си финансовите отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството индивидуален отчет на тази база с дата 23 февруари 2022 година. Към същата дата „Варна риълтис“ ЕАД не съставяше и самостоятелен консолидиран отчет - приложимите счетоводни стандарти позволяват Компанията-майка да не изготвя консолидиран финансов отчет, тъй като „Варна риълтис“ ЕАД е 100 % собственост на „Холдинг Варна“ АД, което изготвя консолидиран финансов отчет по МСС, в който групата е напълно консолидирана.

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

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, както и да изготвя самостоятелни консолидирани финансови отчети.

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от шест месеца до 30 юни 2022 година е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният Финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на дружествата от Групата ръководството очаква, че те имат достатъчно финансови ресурси, за да продължат оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

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 извършване на прехода към МСС 01 януари 2020 година Дружеството-майка се е съобразило с изискванията на МСФО 1 *“Прилагане за първи път на МСФО”*.

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**

Операционния 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.

Други оповестявания

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 година.

В края на месец февруари 2022 година в Европа започна военен конфликт между Русия и Украйна. В следствие на това, търговски отношения с двете засегнати страни са силно нарушени, а редица държави сред които САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС, наложиха на Русия редица икономически санкции. Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

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.

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

	30.06.2022 г. ‘000 лв.	31.12.2021 г. ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	6 782	3 755
Преоценка в резултат на преход по МСФО	2 585	-
Новопридобити активи	-	3 027
Отчетна стойност:	9 367	6 782
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари	(1 218)	(1 078)
Отписана амортизация в резултат на преход по МСФО	1 218	-
Амортизация	-	(140)
Салдо на амортизация и обезценка:	-	(1 218)
Балансова стойност:	9 367	5 564

В края на 2021 година Групата е придобила инвестиционен имот – земя и сграда, с цел – бъдещото му отдаване под наем. Покупката е осъществена със средства от получени банкови заеми.

Към 31 декември 2021 година ръководството на Групата е направило анализ на възстановимата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. Пазарната стойност на притежаваните инвестиционни имоти към 31 декември 2021 година, определена от независим оценител за целите на оценката на търговското предприятие на Варна Риълтис ЕАД възлиза на 9,367 хил. лв.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за шест месеца от началото на 2022 година, възлизащи на 301 хил. лв. (към 30 юни 2021 г.: 276 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

9. Нематериални активи

Нематериални активи на Групата включват програмни продукти и търговски марки, които към 30 юни 2022 г. са напълно амортизирани, и които са с отчетна стойност в размер на 43 хил.лв.

10. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	30.06.2022 г. '000 лв.	31.12.2021 г. '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	21	21
Придобита	-	-
Салдо към края на отчетния период	<u>21</u>	<u>21</u>
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	-	-
Призната загуба от обезценка	-	-
Салдо към края на отчетния период	<u>-</u>	<u>-</u>
Балансова стойност	<u>21</u>	<u>21</u>

За целите на теста за обезценка, репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци (дъщерни дружества), които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията. Възстановимата стойност представена по-долу:

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Ароганс ЕООД	21	21
Балансова стойност	<u>21</u>	<u>21</u>

11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земи, сгради, обзавеждане, съвърно оборудване, съоръжения, компютърна техника и транспортни средства. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения , оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Активи в процес на изгражда не	Други	Активи с право на ползване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 848	36 031	1 429	4 081	45	348	331	3 893	53 006
Новопридобити активи	-	-	30	3	-	-	22	-	55
Трансфери	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	(1)	(1)	-	-	-	-	(2)
Салдо към 30 юни 2022 г.	6 848	36 031	1 458	4 083	45	348	353	3 893	53 059
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(4 565)	(904)	(2 699)	(43)	-	(298)	(2 085)	(10 594)
Амортизация	-	(182)	(35)	(112)	(1)	-	(2)	(157)	(489)
Трансфери	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Салдо към 30 юни 2022 г.	-	(4 747)	(939)	(2 810)	(44)	-	(300)	(2 242)	(11 082)
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	6 848	31 284	519	1 273	1	348	53	1 651	41 977

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

13

Междинен съкратен консолидиран финансовия отчет
30 юни 2022 г.

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения , оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Активи в процес на изгражда не	Други	Активи с право на ползване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност									
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 848	36 031	1 401	4 124	45	348	331	3 888	53 016
Новопридобити активи	-	-	15	17	-	-	-	5	37
Постъпили от вливане на дружества	-	-	13	15	-	-	-	-	28
Отписани активи	-	-	-	(75)	-	-	-	-	(75)
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 848	36 031	1 429	4 081	45	348	331	3 893	53 006
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(4 200)	(818)	(2 514)	(42)	-	(288)	(1 390)	(9 252)
Амортизация	-	(365)	(73)	(225)	(1)	-	(10)	(695)	(1 369)
Амортизация на постъпили от вливане на дружества	-	-	(13)	(4)	-	-	-	-	(17)
Отписани активи	-	-	-	44	-	-	-	-	44
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(4 565)	(904)	(2 699)	(43)	-	(298)	(2 085)	(10 594)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 848	31 466	525	1 382	2	348	33	1 808	42 412

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

12. Оперативен лизинг като лизингополучател

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	1 523	1 433
Задължения по лизингови договори – текуща част	663	655
Задължения по лизингови договори	2 186	2 088

Групата наема търговски площи. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в индивидуалния 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.

13. 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.

	30.06.2022	брой	31.12.2021	брой
	хил. лв.		хил. лв.	
- акции в „ИК Галата“ АД	558	242,425	558	242,425
- акции в „Зърнени храни“ АД	14	101,986	14	101,986
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1,074	59,000	1,074	59,000
Общо	1,646	-	1,646	-

Към 30 юни 2022 и 31 декември 2021 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, Групата е заложила като обезпечение 54,700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД, както и по договор за получен банков кредит – 101,986 бр. акции на „ИК Галата“ АД.

14. Търговски вземания и други вземания

	30.06.2022		31.12.2021	
	‘000 лв.		‘000 лв.	
	до 1	над 1	до 1	над 1
	година	година	година	година
Търговски вземания, нетно	238	-	155	-
Обезценка на търговски вземания	(46)	-	(46)	-
Търговски вземания, нетно	192	-	109	-

Междинен съкратен консолидиран финансовия отчет
30 юни 2022 г.

	30.06.2022		31.12.2021	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания от финансираня	40	-	36	-
Вземания по договори за цесии	8 360	-	8 360	-
Вземания по договори за покупко-продажба на финансови активи	1 123	-	1 738	-
Други вземания и аванси, нетно	21	-	20	-
Финансови активи	9 736	-	10 263	-
Предплатени разходи	198	260	66	260
Предоставени аванси	16	-	20	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху дохода)	44	-	680	-
Други вземания	27	-	3	-
Нефинансови активи	285	260	769	260
Други вземания	10 021	260	11 032	260

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

Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка. През отчетния период няма изменение в обезценката на търговските вземания.

Като предплатени разходи в размер на 299 хил.лв. (към 31.12.2021 г. - 302 хил. лв.) Дружеството представя разходи по застраховане на извършената през периода облигационна емисия и такива свързани с нейното публично пласиране. Дългосрочната част от тях, отнасяща за периодите след 2022 година са представени в нетекущите активи към 31 декември 2021 година.

15. Предоставени заеми

	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени търговски заеми, нетно		
- главница	4 683	5 502
- лихви	370	299
Предоставени заеми, нетно	5 053	5 801

Групата е предоставила краткосрочни търговски заеми в размер на 5 053 хил. лв. нетно след обезценка, в това число лихви – 370 хил. лв. са с годишна лихва в размер на от 2,5% до 4,5% и срок на погасяване до 31.12.2022 г.

16. Материални запаси

Материалните запаси на Групата могат да бъдат представени така:

	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Стопански материали и консумативи	93	18
Стоки	149	187
Материални запаси	242	205

17. Собствен капитал**17.1. 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 2022 г. и 31 декември 2021 г. едноличен собственик на капитала на Компанията-майка е „Холдинг Варна“ АД.

17.2. Резерви

Във връзка с регистрацията на издадената от Компанията-майка емисия облигации за публично търгуване, „Варна риълтис“ ЕАД е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС. На основание прехода от НСС към МСС, инвестиционните имоти и активите държани за продажба бяха преоценени по пазарни цени, на базата на изготвени оценки от лицензирани оценители към 31.12.2021 г. Сумата на преоценката в размер на 14 523 хил.лв. е отнесена към фонд Резервен, с което общият размер на резервите на Групата към 30 юни 2022 г. възлиза на 16 577 хил.лв.

18. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Дългосрочни		Краткосрочни	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Главници по облигационна емисия	10 000	10 000	-	-
Лихви по облигационна емисия	-	-	-	9
Главници по получени банкови кредити	32 595	34 476	3 924	4 362
Сkonto на получени банкови кредити	(104)	(115)	-	-
Лихви по получени банкови кредити	52	129	134	247
Търговски заеми			76	71
Лихви по търговски заеми			3	6
Други заеми			607	607
Лихви по други заеми	-	-	3	3
Общо балансова стойност	42 543	44 490	4 747	5 305

Всички заеми са деноминирани в български лева.

Групата има задължения по получени дългосрочни и краткосрочни заеми от други търговски дружества при пазарни лихвени равнища, както следва:

18.1. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на Варна Реслтис 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.

18.2. Получени банкови заеми

Групата е сключила договори с търговски банки, със средства от които е придобила недвижим имот – земи и сгради, една част от които класифицирани като инвестиционни имоти. В резултат на това към 30 юни 2022 година Групата е формирала краткосрочни задължения по същите в размер на 3 924 хил.лв. (към 31.12.2021 – 4 362 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 32 595 хил.лв. (към 31.12.2021 – 34 476 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 3,5 %.

18.3. Търговски заеми

Групата има и сключени договори за получени търговски заеми при пазарни лихвени нива и срок на погасяване до 31.12.2022 г. Заемите не са обезпечени.

18.4. Други заеми

Групата има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението към 30 юни 2022 и 31 декември 2021 година е в размер на 607 хил. лв. Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

19. Възнаграждения на персонала

19.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала в Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Разходи за заплати, включително обезщетения съгласно Кодекса на труда	(1 066)	(383)
Разходи за социални осигуровки	(165)	(71)
Други социални разходи за персонала	(41)	(5)
Разходи за персонала	(1 272)	(459)

19.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

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

	30.06.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи:		
Планове с дефинирани доходи	5	5
Нетекущи задължения към персонала	5	5
Текущи:		
Задължения към персонала за възнаграждения	222	122
Други краткосрочни задължения към персонала	49	50
Задължения към осигурителни предприятия	85	38
Текущи задължения към персонала	356	210

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.

20. Търговски и други задължения

	30.06.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	454	148
Задължения за неустойки	720	759
Задължения по договори за покупка на финансови активи	253	253
Други задължения	54	46
Финансови пасиви	1 481	1 206
Приходи за бъдещи периоди	5	5
Получени аванси от клиенти	11 823	12 065
Данъчни задължения	63	24
Начислени разходи	33	18
Нефинансови пасиви	11 924	12 112
Текущи търговски и други задължения	13 405	13 318

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

21. Приходи от продажби и други приходи**21.1. 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 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Продажби на стоки и материали	1 983	982
Приходи от хотелски услуги	390	-
Приходи от наем и експлоатационни разходи	301	276
Приходи от рекламни и консултантски услуги	103	73
Други приходи от продажби	32	40
	2 809	1 371

21.2. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Приходи от финансираня	130	119
Обратно проявление на обезценки	-	447
Други приходи, несвързани с продажби	125	-
	255	566

22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия	(230)	(88)
Разходи за вода	(12)	(7)
Разходи за канцеларски материали	(1)	(3)
Разходи за горива	(39)	(9)
Разходи за ел. и ВиК материали	(10)	-
Инвентар	(39)	(5)
Стопански материали	(64)	(36)
Разходи за почистващи (санитарни)	(12)	-
Разходи за работно облекло	(9)	-
Разходи за храни и напитки	(101)	-
Разходи за резервни части, ремонт	(12)	(4)
Други	(11)	(8)
	(540)	(160)

23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Разходи за наем	(92)	(168)
Разходи за ремонт и техническа поддръжка	(58)	(45)
Разходи за реклама	(60)	(22)
Административни и счетоводни услуги	(77)	(22)
Разходи по емисия облигации	(13)	-
Разходи за транспортни услуги	(24)	(7)
Експлоатационни разходи	(12)	(5)
Консултантски услуги	(17)	(19)
Разходи за застрахователни услуги	(17)	(13)
Разходин за лицензии, категоризация	(2)	(2)
Телефонни услуги	(4)	(2)
Разходи за охрана	(3)	(3)
Разходи за комисионни от продажби	(4)	(4)
Разходи за почистване и пране	(13)	(13)
Анимационни програми	(6)	-
Абонаменти	(15)	(57)
Други разходи	(36)	(15)
	(453)	(397)

24. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Разходи за данъци	(108)	(93)
Командировки и служебни пътувания	(2)	-
Разходи за бракуване на активи	(2)	(1)
Представителни разходи	(3)	(7)
Неустойки за просрочени плащания	(186)	(36)
Разходи за обезценка	(7)	(11)
Обратно проявление на обезценки	288	-
Други разходи	(2)	(6)
	(22)	(154)

25. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(809)	(672)
Разходи за лихви по лизинг	(14)	(45)
Други финансови разходи	(12)	(11)
Финансови разходи	(835)	(728)

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

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови инструменти на разположение за продажба	348	75
Приходи от продажба на инвестиции	4	-
Други финансови приходи	500	20
Финансови приходи	852	95

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

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Банкови такси и комисионни	(39)	(8)
	(39)	(8)

26. 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 2022	За 6 месеца към 30 юни 2021
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(714 000)	(1 189 000)
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	(22,85)	(38,05)

27. 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.

27.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	1 538	193
Плащания по получени заеми	(518)	(339)
Разходи за лихва по получени заеми	(273)	(294)
Платени лихви по получени заеми	(517)	-
Плащания за покупка на финансови активи	(370)	-
Предоставени заеми/ договори за цесии		
Постъпления от предоставени заеми	501	-
Начислени лихви по договор за заем	271	30
Покупки на услуги		
Услуги по управление	(3)	(3)

27.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Получени заеми		
Плащания по получени заеми	-	(64)
Разходи за лихва по получени заеми	-	(4)
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	45	42
Наеми	62	34
Други услуги	120	-
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(49)	(7)
Наеми	(59)	-
Технически и административни услуги	(34)	(12)
Други услуги	(4)	(4)

27.3. 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 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(118)	(117)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(17)
Общо възнаграждения	(134)	(134)

28. Разчети със свързани лица в края периода

	31.06.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
-собственици, нетно	11 985	12 092
-свързани лица под общ контрол, нетно	267	59
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>12 252</u>	<u>12 151</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>12 252</u>	<u>12 151</u>
	31.06.20212 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
-собственици	11 727	11 583
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>11 727</u>	<u>11 583</u>
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	16 260	16 113
- свързани лица под общ контрол	339	173
-ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>16 600</u>	<u>16 287</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>28 327</u>	<u>27 870</u>

Текущите вземания от собственици в размер на 11 985 хил.лв. включват:

- търговски вземания 55 хил. лв., свързани с рамков договор за операции с финансови активи и се уреждат в рамките на нормалната търговска дейност;
- вземания от предоставени заеми и договори за цесии в размер на 11 930 хил.лв. нетно, в това число 1 946 хил.лв. лихви, нетно. Договорите са със срок на погасяване до края на 2022 година и са с годишна лихва от 5% до 6%.

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 267 хил. лв. нетно имат търговски характер и се уреждат в рамките на нормалната търговска дейност.

Нетекущите задължения към собственици са по получени заеми и по договор за подчинен срочен дълг и са в размер на 11 727 хил. лв. (в това число лихви – 542 хил.лв.) Договорите са със срок на погасяване до 10 години. Годишната лихва е в размер от 2% до 5%.

Текущите задължения към собственици са по получени заеми, в размер на 6 552 хил. лв. (в това число лихви – 186 хил.лв.) и по договори за цесии, в размер на 9 708 хил. лв. (в това число лихви – 213 хил.лв.). Договорите са със срок на погасяване до 31.12.2022 година. Годишната лихва е в размер от 2% до 2,5%.

Текущите задълженията към дружествата под общ контрол в размер на 339 хил. лв. имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

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

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 646	1 646
	1 646	1 646
	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	192	109
Предоставени заеми	5 053	5 801
Вземания от свързани лица	12 252	12 151
Пари и парични еквиваленти	2 212	2 700
	19 709	20 761
	30.06.2022	31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	47 290	49 795
Задължения по лизинг	2 186	2 088
Търговски и други задължения	1 481	1 206
Задължения към свързани лица	28 327	27 870
	79 284	80 959

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

30. Събития след края на отчетния период**COVID-19 (Коронавирус)**

На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса, което продължи до 13 май 2020 г. и бе заменено с извънредна епидемична обстановка до 31 март 2022 г. Извънредната епидемична обстановка отпада, считано от 1 април 2022 г. Поради поредно увеличение на броя на болелите от Covid-19 през Юли – Август 2022 г. бяха въведени мерки за ограничение на заразата – носене на маски в закрити помещения, спазване на дистанция и други, в някои градове на страната.

Ръководството на дружествата в Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните негативни ефекти от пандемията.

Военен конфликт между Република Украйна и Руската Федерация

В началото на 2022 год. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който Ръководството на Групата счита за некоригиращо събитие. Редица страни (включително САЩ, Великобритания и членки на ЕС) наложиха санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Тези обстоятелства не влияят пряко върху дейността на Групата, но косвено би могло да окажат неблагоприятно влияние, поради влошаването на икономическата обстановка в България. Тъй като ситуацията е непредсказуема и се развива изключително бързо, 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.

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

31. Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД на 26.08.2022 година.