

Пояснения към междинен съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност, правен статут и законова рамка

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (Дружеството) 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.

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

До 31 декември 2021 финансова година Дружеството бе приело да изготвя и представя официалните си финансови отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството отчет на тази база с дата 23 февруари 2022 година.

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 финансов отчет на Дружеството 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.

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 се е съобразило с изискванията на МСФО 1 *“Прилагане за първи път на МСФО”*.

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 2022 и за 2021 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

3. Вливане на дъщерни дружества

На 04 февруари 2021 година в Търговски регистър към Агенция по вписванията е вписано вливането на дъщерното на Варна Риълтис ЕАД дружество Черно море прес ЕООД и Медийна група Черно море ЕООД (с едноличен собственик Холдинг Варна АД – крайно дружество-майка) във Варна риълтис ЕАД при условията на пълно универсално правоприемство.

Съгласно счетоводните принципи, тази комбинация представлява сделка между предприятия под общ контрол, която е настъпила в резултат на реструктурирането и реорганизацията на групата към която принадлежи Варна Риълтис ЕАД, при която рисковете и ползите за собствениците не са се променили. Тази комбинация не е бизнескомбинация по смисъла на МСФО 3 Бизнес комбинации и ръководството следва да използва актуални източници, за да разработи своя собствена счетоводна политика за признаване, представяне и оповестяване на бизнес комбинацията във финансовия отчет. При избора на подходяща счетоводна политика, ръководството е взело под внимание факта, че преобразуващите се предприятия са били 100% собственост на приемащото предприятие към датата на преобразуване, поради това рисковете и ползите на Дружеството не са се променили в резултат на реорганизацията. Дружествата са прилагали еднакви счетоводни политики през текущата и предходната година. Вливането на дъщерните дружества във Варна Риълтис ЕАД е отчетено като реструктуриране по метода обединяване на участия във финансовия отчет на дружеството-майка към 31 декември 2021 година, доколкото Варна Риълтис ЕАД е универсален правоприемник и съставът и структурата на акционерите се запазва непроменен и в обединеното дружество. Методът обединяване на участия е широко прилаган при осчетоводяването на реструктуриране на предприятия под общ контрол, поради което ръководството на Дружеството го счита за подходящ за приложение в конкретния случай.

Съгласно метода обединяване на участия придобиващото предприятие отразява счетоводно вливането, както следва:

- Активите и пасивите на придобитите предприятия се завеждат по преносна стойност, а не по справедливи стойности;
 - Нематериалните активи и условните задължения се признават дотолкова, доколкото придобиващото предприятие има основание да ги признае съгласно МСС 38 Нематериални активи;
-

- Репутация не се признава. Разликата между стойността на инвестицията в придобитото предприятие и нетните му активи се признават директно в отчета за собствения капитал;
- Разходите във връзка с реструктурирането се признават веднага в печалбите и загубите;
- Сравнителната информация не се преизчислява.

4. 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 2021 година. Не е имало промени в политиката на управление на риска относно финансовите инструменти през периода.

5. Управление на риска

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.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Като цяло рекламните услуги и наем на имоти, предоставяни от дружеството не са обект на значителни сезонни колебания.

7. Инвестиционни имоти

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2022	736	5,787	6,523
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо на 01 януари 2022, нетно	531	5,787	6,318
Постъпили	-	-	-
Излезли	-	-	-
Салдо на 30 юни 2022	531	5,787	6,318
Натрупана амортизация:			
Салдо на 01 януари 2022	-	(1,344)	(1,344)
Амортизация за периода	-	(115)	(115)
Амортизация на отписани	-	-	-
Салдо на 30 юни 2022	-	(1,459)	(1,459)
Преносна стойност на 30 юни 2022	531	4,328	4,859

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2021	334	3,162	3,496
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо на 01 януари 2021, нетно	129	3,162	3,291
Постъпили	402	2,625	3,027
Излезли	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021	531	5,787	6,318
Натрупана амортизация:			
Салдо на 01 януари 2021	-	(1,206)	(1,206)
Амортизация за периода	-	(138)	(138)
Амортизация на отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021	-	(1,344)	(1,344)
Преносна стойност на 31 декември 2021	531	4,443	4,974

В края на 2021 година Дружеството е придобило 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 Дружеството е направило анализ на възстановимата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на проведените тестове, през 2021 година обезценка не е начислявана. 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 9,323 хил. лв.

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 4,797 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 280 хил. лв. (към 30 юни 2021 г.: 253 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

8. Имоти, машини съоръжения и нематериални активи

	Машини, съоръжения и компютри хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Нематериал ни активи хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2022	304	633	69	1,007
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2022	304	633	69	1,007
Натрупана амортизация:				
Салдо на 01 януари 2022	(303)	(623)	(69)	(996)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2022	(303)	(624)	(69)	(997)
Преносна стойност на 30 юни 2022	1	9	-	10
<hr/>				
	Машини, съоръжения и компютри хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Нематериал ни активи хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2021	256	618	68	943
Постъпили от вливане на дружества	48	15	1	64
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021	304	633	69	1,007
Натрупана амортизация:				
Салдо на 01 януари 2021	(255)	(617)	(68)	(941)
Амортизация на постъпили от вливане на дружества	(48)	(5)	(1)	(54)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021	(303)	(623)	(69)	(996)
Преносна стойност на 31 декември 2021	1	10	-	11

9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

Име на дъщерното предприятие	30 юни	участие	31 декември	участие
	2022		2021	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Джинджърс ЕООД	5	100	5	100
Атлас I ЕАД, нетно	3,689	100	3,689	100
Астера Първа Банско АД, нетно	13,558	95,67	14,172	100
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100	5	100
Варна копи ЕООД	-	-	5	100
	<u>17,257</u>		<u>17,876</u>	

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.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 18 юни 2020 година е стартирала процедура по вътрешногрупово реструктуриране чрез вливането във Варна Риълтис ЕАД на неговото дъщерно дружество Черно море прес ЕООД. На същата дата Управителния съвет на едноличния собственик на Дружеството взима решение във Варна риълтис ЕАД да се влее и Медийна група Черно море ЕООД, което е собственост 100 % на Холдинг Варна АД. Вливанията са вписани в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 04 февруари 2021 година.

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.

10. Търговски и други вземания

	30.06.2022		31.12.2021	
	хил. лв.		хил. лв.	
	до 1	над 1	до 1	над 1
	година	година	година	година
Вземания от клиенти	16	-	16	-
Обезценка на вземанията	(14)	-	(14)	-
Вземания от клиенти, нетно	2	-	2	-
Предплатени разходи	39	260	42	260
Предоставени аванси	5	-	7	-
Данък добавена стойност	-	-	572	-
Общо	46	260	623	260

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.

11. Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми

11.1. 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.

	30.06.2022		31.12.2021	
	хил. лв.	брой	хил. лв.	брой
- 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	1,088	-	1,088	-

Към 30 юни 2022 и 31 декември 2021 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, Дружеството е заложило като обезпечение 54,700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД.

11.2. Предоставени заеми

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми (нетно след обезценка), в това число:	4,191	5,111
- лихви по предоставени заеми (нетно след обезценка)	257	207
Общо	4,191	5,111

Дружеството е сключило краткосрочни договори за заем с други търговски дружества в размер на 4,191 хил. лв. (към 31 декември 2021 година – 5,111 хил. лв.) нетно след обезценка със срок на погасяване 31 декември 2022 година. Дължимата годишна лихва е в размер на от 2,5% до 3%, а стойността на начислената лихва, включена в размера на представеното вземане е 257 хил. лв. (към 31 декември 2021 година – 207 хил. лв.) нетно след обезценка.

12. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2022 и 31 декември 2021 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.

13. Получени заеми и други финансови пасиви

	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	до 1	над 1	до 1	над 1
	година	година	година	година
Главници по облигационна емисия	-	10,000	-	10,000
Лихви по облигационна емисия	-	-	9	-
Главници по получени банкови кредити	493	2,120	1,007	2,366
Лихви по получени банкови кредити	-	-	3	-
Други заеми	607	-	607	-
Лихви по други заеми	3	-	3	-
Общо	1,103	12,120	1,629	12,366

13.1. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на Варна Реалтис 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;

13.2. 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 31 декември 2021 година Дружеството е формирало краткосрочни задължения по същите в размер на 493 хил.лв. (към 31.12.2021 - 1,007 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 2,120 хил.лв. (към 31.12.2021 - 2,366 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 3,5 %.

13.3. Други заеми

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

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	16	9
Задължения по договори за покупка на финансови активи	253	253
Финансови пасиви	269	262
Получени аванси за продажба на акции	-	630
Получени аванси от клиенти	2	2
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху дохода)	13	1
Нефинансови пасиви	15	633
Текущи търговски и други задължения	284	895

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

Съгласно решение на Съвета на директорите на 26 ноември 2021 година Дружеството сключва 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 да осъществи продажбата до 15 март 2022 година и депозира гаранция за успешно изпълнение на ангажимента в размер на 630 хил. лв. към 31 декември 2021 година.

15. Приходи от дейността и други приходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	280	253
Приходи от наем на билбордове	62	61
Други приходи	1	1
Общо	343	315

Другите приходи са формирани от обратно проявление на обезценки по предоставени заеми и са в размер на 212 хил.лв.

16. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Наеми на рекламни съоръжения	(27)	(30)
Ремонт и поддържане на активи	(6)	(4)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(4)	(4)
Консултантски и одиторски услуги	(18)	(13)
Застраховки	(4)	-
Други	(3)	(4)
Общо	(62)	(55)

17. Разходи за материали

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Разходи за електроенергия	(51)	(21)
Разходи за вода	(1)	(1)
Други разходи за материали	(3)	-
Общо	(55)	(22)

18. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(14)	(14)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(2)	(1)
Общо	(16)	(15)

19. Други разходи

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(18)
(Начислени)/ реинтегрирани очаквани кредитни загуби	(7)	-
Лихви за забава на данъчни задължения	-	(4)
Общо	(28)	(22)

20. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2022 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2021 хил.лв.
Приходи от дивиденди	1 232	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	115	38
Печалба от продажба на участия	4	-
Общо	1 351	38

Финансовите разходи за представените отчетни периоди са от лихви по получени заеми и облигационна емисия и са в размер на 424 хил.лв. (към 30.06.2021 г. – 220 хил.лв.)

Другите финансови позиции представляват разходи за банкови такси и комисионни в размер на 13 хил.лв. за периода.

21. 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 2022	За 6 месеца към 30 юни 2021
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	1 192 000	(45 000)
Средно претеглен брой акции	31 250	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	38,14 лв.	(1,44) лв.

22. 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.

22.1. Сделки със свързани лица

22.1.1. 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	(240)	-
Разходи за лихви по получени заеми	(238)	(212)
Предоставени заеми		
Приходи от лихви по договори за цесии	1	1
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)

22.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(2 434)	(274)
Платени предоставени заеми	168	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	56	16
Начислени дивиденди	1 232	-
Получени заеми		
Разходи за лихви по получени заеми	-	(6)
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1

22.1.3. 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.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	45	43
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	62	34
Получени заеми		
Плащания по получени заеми	-	(66)
Разходи за лихви по получени заеми	-	(2)

22.1.4. 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 2022 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(12)	(12)

22.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия, нетно	3 455	2 818
Общо нетекущи вземания от свързани лица, нетно	3 455	2 818
Текущи вземания от:		
- собственици, нетно	85	36
- дъщерни предприятия, нетно	4 015	1 098
- други свързани лица под общ контрол, нетно	118	40
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	4 218	1 174
Общо вземания от свързани лица, нетно	7 673	3 992
Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	7 679	3 998
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(6)	(6)
Общо вземания от свързани лица	7 673	3 992

Нетекущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 3 455 хил. лв., в това число лихви 296 хил. лв. са от предоставени от Дружеството търговски заеми с 5-годишен срок на погасяване при 2,5 % годишна лихва.

Текущите вземания от собственици в размер на 85 хил.лв. са от:

- Краткосрочен договор за цесия в размер на 29 хил.лв. нетно, в това число лихви – 4 хил.лв. нетно след обезценка при 6% годишна лихва;
- 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. Размерът на вземането по този договор към 30 юни 2022 година е 56 хил.лв.

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 4 015 хил.лв. имат следния характер:

- вземания, свързани с дивиденди – в размер на 1 232 хил.лв.;
- вземания от предоставени краткосрочни заеми - в размер на 2 783 хил.лв., в това число лихви – 31 хил.лв. при годишна лихва 2,5% със срок на погасяване до 31.12.2022 г.

в размер на 2 783 хил.лв. са от предоставени краткосрочни заеми, в това число лихви – 31 хил.лв. при годишна лихва 2,5% със срок на погасяване до 31.12.2022 г. ;

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 118 хил.лв. са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	30 юни 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- собственици	11 226	11 093
Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно	11 226	11 093
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	5 739	4 449
- дъщерни предприятия	-	-
- други свързани лица под общ контрол	17	17
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	5 757	4 467
Общо задължения към свързани лица	16 983	15 560

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 11 226 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 5,739 хил. лв., в това число лихви – 127 хил.лв.. Крайният срок на погасяване е 31 декември 2022 година.

Текущите задължения към други свързани лица под общ контрол в размер на 17 хил.лв. са търговски от обичайната дейност на Дружеството.

23. 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.

23.1. 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.

23.2. 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.

23.3. Кредитен риск

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

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

23.4. 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.

23.5. 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.

24. Събития след края на отчетния период

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 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.

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