

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021***

1. Учредяване и регистрация. 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. Членове на Съвета на директорите са Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и Холдинг Варна АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков. Считано от 22 декември 2017 година ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД 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.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството за издаване на 23 февруари 2022 година.

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

Дружеството е приело да изготвя и представя финансовите си отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

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 31 декември на текущата или 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 СС 27 *Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия*.

СС 27 позволява Дружеството да не изготвя консолидиран финансов отчет, включващ Дружеството и неговите дъщерни дружества (заедно групата), тъй като Дружеството е 100 % собственост на „Холдинг Варна“ АД, което изготвя консолидиран финансов отчет по МСС, в който групата е напълно консолидирана.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на групата като цяло, потребителите на този финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет на „Холдинг Варна“ АД за финансовата година, завършила на 31 декември 2021 година

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 2021 и за 2020 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.6. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за приходите и разходите за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2021 и 2020 години са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на НСС изисква от ръководството на Дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

При необходимост някои от перата за 2020 представени в баланса, отчета за приходите и разходите и отчета за паричния поток, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2021 г.

2.9. Управление на финансовите рискове

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.

2.9.1. 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.

2.9.2. 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.

2.9.3. 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.

2.9.4. 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.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайните материални и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба.

След първоначалното им признаване те се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Когато в дълготрайните материални активи се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на СС 16 *Дълготрайни материални активи*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Печалби и загуби при отписване на дълготрайни материални активи (определят се като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива) се признават нетно в други приходи/други разходи в печалбата или загубата за периода.

Когато употребата на даден имот се промени от имот ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се рекласифицира като инвестиционен имот.

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в печалбата или загубата за текущия период.

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с СС 8 *Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика*.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

Полезен живот	2021 година	2020 година
Машини, съоръжения и оборудване	3–25 години	3–25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Офис обзавеждане	6-7 години	6-7 години

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява към датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Те се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Амортизацията на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейният метод.

Очакваните срокове на полезен живот за инвестиционните имоти е както следва:

Полезен живот	2021 година	2020 година
Сгради	25 години	25 години

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с СС 8 *Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика*.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и преносната стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

3.3. Обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални и нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на *СС 32 Финансови инструменти*. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на *СС 32 Финансови инструменти*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност.

Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в счетоводния баланс.

3.4.1. Финансови активи, държани за търгуване

Финансов актив или пасив е класифициран като държан за търгуване, когато е придобит главно с намерение да бъде продаден или закупен обратно в близко бъдеще или е деривативен инструмент. В тази категория Дружеството класифицира портфейл от акции на български търговски дружества, придобити на Българския борсов пазар.

След първоначалното им признаване, тези финансови активи се оценяват по справедлива стойност към края на отчетния период, като всяка разлика до тази стойност се признава в печалбата или загубата в периода, в който възниква.

3.4.2. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар.

В счетоводния баланс на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и

намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.4.3. Обезценка на финансови активи

Към края на отчетния период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

При установяване наличието на такива признаци за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Загубата от обезценка на предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преносната стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

3.4.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния.

В счетоводния баланс на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения, получени банкови заеми и задължения по лихвени заеми.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

3.4.5. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.5. Резерви

Като резерви в счетоводния баланс на Дружеството са представени финансовите резултати, капитализирани от предходни години, както и резервите, формирани в следствие на обезсилване на акциите на акционер. Собственикът на Дружеството може да се разпорежда с капиталовите резерви.

3.6. Лизинг

3.6.1. Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в счетоводния баланс на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

3.6.2. Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

3.7. Задължения към наети лица

3.7.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

3.7.2. Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.7.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Дружеството е направило приблизителна оценка на задълженията към персонала при пенсиониране и счита, че сумата не е съществена, поради което не я отразява в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходите и разходите

3.8.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, както е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Приходите от продажба на стоки се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки (продукция);
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- Приходите и разходите пряко свързани със сделката могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата (загубата) от продажбата на дълготрайни материални и нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи). Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

3.8.2. Финансови приходи и разходи

Всички финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на Дружеството да получи този приход.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.9. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се

определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към края на отчетния период. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в там. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирани, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2021 и 2020 година Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. Същата данъчна ставка е приложима и за 2022 година.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

3.10.1. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.10.2.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло.

Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.10.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу:

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства се установява частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за приходите и разходите като загуба от обезценка.

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси - с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100%.

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството тества към края на всеки отчетен период възстановимостта на направените инвестиции в дъщерни дружества и преценява дали има индикации за обезценка. Като индикатори за обезценка се използват: решения за обявяване в ликвидация на дъщерните дружества, приходен метод на дисконтираните парични потоци и отрицателни стойности на нетните активи за повече от 2 години. Инвестициите, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за възстановяването им се обезценяват на 100%, а останалите с определени проценти, съответстващи на риска от невъзстановимост.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2021 година, Ръководството смята, че полезният живот отговаря на очаквания срок на тяхното използване. Информацията за тези срокове е дадена в съответните приложения. Действителният полезен живот може да се различава от определения, поради техническото и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютри.

3.11. 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 СС 22 – Отчитане на бизнескомбинации и ръководството следва да използва актуални източници, за да разработи своя собствена счетоводна политика за признаване, представяне и оповестяване на бизнескомбинацията 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 правоприменник 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 (балансова) стойност, а не по справедливи стойности;
- Нематериалните активи и условните задължения се признават дотолкова, доколкото придобиващото предприятие има основание да ги признае съгласно СС 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 се преизчислява така сякаш комбинацията е била извършена в началото на най-ранния представен отчетен период.

Дружеството е приложило напълно този метод с изключение на преизчислението на сравнителната информация към началото на най-ранния представен отчетен период, защото счита, че промените не биха били съществени за този финансов отчет.

4. Инвестиционни имоти

	Земни	Сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	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)
Балансова стойност на 31 декември 2021	531	4,443	4,974
Балансова стойност на 31 декември 2020	129	1,956	2,085

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.

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 балансова стойност 4,797 хил. лв.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2021 година, възлизащи на 538 хил. лв. (2020 г.: 514 хил. лв.), са включени в отчета за приходите и разходите на ред „Приходи от дейността”.

5. Дълготрайни материални и нематериални активи

	Машини, съоръжения и компютри	Стопански инвентар	Нематериални и активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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)
Балансова стойност на 31 декември 2021	1	10	-	11
Балансова стойност на 31 декември 2020	1	1	-	2

6. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	2021	%	2020	%
	хил. лв.		хил. лв.	
Черно море прес ЕООД, в т.ч.	-	-	-	100%
Цена на придобиване	-		5	
Начислена обезценка	-		(5)	
Астера Първа Банско ЕАД, в т.ч.	14,172	100%	14,172	100%
Цена на придобиване	14,172		625	
Увеличение на капитала	-		13,822	
Начислена обезценка	(275)		(275)	
Джинджърс ЕООД	5	100%	5	100%
Атлас I ЕАД	3,689	100%	3,689	100%
Цена на придобиване	3,689		414	
Увеличение на капитала	-		3,400	
Начислена обезценка	(125)		(125)	
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100%	5	100%
Варнакопи ЕООД	5	100%	5	100%
	17,876		17,876	

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 взема 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.

През месец декември 2020 година Съвета на директорите на Дружеството е взел решения да се извърши увеличение на капитала на две от дъщерните дружества на Варна Риълтис ЕАД, а именно:

- Атлас I ЕАД – Съгласно решение от 23 декември 2020 година, е извършено увеличение чрез направена парична вноска в размер на 3,400 хил. лв. В резултат на увеличението са издадени нови 34,000 поименни акции с номинална стойност 100 лева всяка.
- Астера Първа Банско ЕАД – Съгласно решение от 23 декември 2020 година, е направено увеличение чрез извършване на парична вноска в размер на 10,300 хил. лв. Издадени са нови 103,000 поименни акции с номинална стойност 100 лева всяка;
- Астера Първа Банско ЕАД – с решение от 30 декември 2020 година, е извършено увеличение на капитала капиталът е увеличен чрез апорт на вземания на Варна риълтис ЕАД по договор за целево финансиране на дейности, състоящи се от главница и лихва в общ размер на 3,522 хил. лв. В резултат на новото увеличение са издадени нови 35,220 поименни акции с номинална стойност 100 лева всяка.

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

Тези дружества не са регистрирани на публична борса и не може да бъде установена справедливата им стойност. Дружеството използва оценки на лицензирани оценители като част от тестовите, които извършва на възстановимата стойност на притежаваните инвестиции.

През 2021 година, те не показват намаление на пазарната и ликвидационна стойност на инвестициите под отчетната стойност към 31 декември 2021 година.

През 2020 година Дружеството е извършило продажба на инвестицията си в асоциираното дружество Конкорд ООД.

През 2021 година в полза на Дружеството е разпределен дивидент от Джинджърс ЕООД в размер на 310 хил. лв.

7. Предоставени заеми и допълнителни вноски

7.1. Предоставени заеми

	31.12.2021		31.12.2020	
	хил. лв.		хил. лв.	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания по предоставени заеми, в т.ч. лихви	6,584	2,818	1,251	1,409
Общо	6,584	2,818	1,251	1,409

Към 31 декември 2021 година, Дружеството има предоставени заеми на дъщерни дружества в размер на 3,646 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 1,303 хил. лв.). Предоставените суми са по силата на договори за целево финансиране на дейности, които не са обезпечени, при годишна лихва 2,5% и с краен срок за погасяване на главници и лихви по дългосрочните заеми през 2027 година. Начислените по договорите лихви към 31 декември 2021 година, включени в стойността на вземанията по предоставени заеми възлиза на 271 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 220 хил. лв.).

Дружеството е сключило краткосрочни договори за заем с други търговски дружества в размер на 5,204 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 944 хил. лв.) със срок на връщане 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 246 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 159 хил. лв.).

По силата на договор за цесия от месец декември 2018 година, Дружеството придобива вземане по предоставен заем в размер на 30 хил. лв. при дължима годишна лихва в размер на 6 % и срок на погасяване 15 март 2022 година. Стойността на начислената лихва към 31 декември 2021 година е в размер на 5 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 4 хил. лв.).

7.2. Предоставени допълнителни вноски

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени допълнителни вноски по чл. 134 (1) от ТЗ на дъщерни дружества	3	416
Обезценка	(3)	(416)
Предоставени допълнителни вноски, нетно	-	-

Към 31 декември 2020 Дружеството има вземания от Черно море прес ЕООД по предоставени допълнителни вноски по чл.134 (1) от Търговския закон в размер на 413 хил. лв. и от Конкорд ООД в размер на 3 хил. лв., които са напълно обезценени. В резултат на извършеното вливане на Черно море прес ЕООД през 2021 година, взаимоотношенията между дружествата са уредени.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от обезценка на вземания	2	42
Данъчен ефект от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	40	41
Данъчен ефект от превишение на данъчната над счетоводната преносна стойност на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	20	21
Данъчен ефект от данъчни загуби за пренасяне	22	-
Общо отсрочени данъчни активи	84	104

9. Търговски и други вземания

	31.12.2021 хил. лв.		31.12.2020 хил. лв.	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Вземания от клиенти	57	-	622	-
Обезценка на вземанията	(14)	-	(4)	-
Вземания от клиенти, нетно	43	-	618	-
Предплатени разходи	54	260	5	-
Надплатен корпоративен данък	9	-	-	-
Данък добавена стойност	572	-	1	-
Общо	678	260	624	-

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Основната част търговските вземания са от свързани лица и Дружеството не счита, че съществуват обстоятелства за обезценка, тъй като направените исторически анализи показват, че то успява да урежда своите вземания с известен срок на забава, което е свързано с планиранията на паричните потоци в групата, към която Дружеството принадлежи.

Като предплатени разходи в размер на 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.

10. Краткосрочни финансови активи

Представените в баланса краткосрочни финансови активи, представляват финансови активи, държани за търгуване, определена на база борсови котировки (където е приложимо), и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл.

	31.12.2021	брой	31.12.2020	брой
	хил. лв.		хил. лв.	
- акции в „Зърнени храни” АД	14	101,986	14	101,986
- акции в „Инвестор. БГ” АД	1,074	59,000	1,038	59,000
Общо	1,088	-	1,052	-

Към 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 (виж т. 14).

11. Парични средства

Наличностите на Дружеството от парични средства в лева към 31 декември 2021 година са в размер на 1,107 хил. лв. (31 декември 2020 година – 1,252 хил. лв.), от които на разположение по разплащателни сметки са 818 хил. лв. (31 декември 2020 година – 809 хил. лв.).

В качеството си на агент, действащ от свое име и за чужда сметка, по договор с едноличния си собственик, Дружеството се задължава да сключва договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване на ценни книжа. За обслужване на свързаните с този договор парични трансакции, Дружеството има открита отделна сметка, средствата по която към 31 декември 2021 година са в размер на 114 хил. лв. (31 декември 2020 година – 793 хил. лв.) и могат да се използват изключително за разплащания свързани с договора (виж също т. 15 и 28).

12. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 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. 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 – 8 години (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;

Начислената лихва по облигациите в размер на 9 хил. лв., дължима за 2021 година е представена в текущите пасиви като търговски и други заеми.

14. Получени търговски и други заеми

	31.12.2021		31.12.2020	
	до 1 година	хил. лв. над 1 година	до 1 година	хил. лв. над 1 година
Главници по получени търговски заеми	4,313	10,743	2,465	13,700
Лихви по получени търговски заеми	29	343	636	7
Главници по получени банкови кредити	1,006	2,366	-	-
Лихви по получени банкови кредити	3	-	-	-
Лихви по облигационни заеми	9	-	-	-
Други заеми	607	-	581	-
Лихви по други заеми	3	-	-	-
Общо	5,970	13,452	3,682	13,707

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 10,743 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 13,700 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 сключени краткосрочни договори за заем със свързани лица в размер на 4,313 хил. лв., (към 31 декември 2020 година – 2,465 хил. лв.). Крайният срок на погасяване е 31 декември 2022 година.

Уговорените лихви по получените търговски заеми са в диапазона от 2 % до 2,50 % годишно. Заемите не са обезпечени.

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 1,006 хил. лв. и нетекущи задължения в размер на 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 %.

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 31 декември 2021 година е в размер на 607 хил. лв. (към 31 декември 2020 година – 581 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно. Продадените акции служат за обезпечение по договора (виж също т.10).

15. Търговски и други задължения

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по агентски договор	114	793
Гаранции по договор за брокерски услуги	630	-
Задължения за покупка на финансови активи	253	253
Задължения за данък върху печалбата	-	25
Задължения към доставчици	27	49
Задължения за заплати	2	3
Данъчни задължения по ЗДДФЛ	1	1
Приходи за бъдещи периоди и аванси	3	2
Задължения за социални осигуровки	1	-
Общо	1,031	1,126

Задълженията по агентски договор включват предоставени от едноличния собственик средства по сключен рамков договор за набиране на привлечени средства за реализиране на инвестиционен проект. Средствата са налични по специална сметка на Дружеството и служат за разплащания, свързани с предмета на договора (виж също т.28).

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.

16. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	538	514
Приходи от наем на билбордове	112	108
Приходи от комисионни по агентски договор	3	1
Други приходи	3	2
Общо	656	625

17. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Наеми на рекламни съоръжения	(63)	(56)
Ремонт и поддържане на активи	(49)	(44)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(13)	(32)
Местни данъци и такси	(18)	(11)
Консултантски и одиторски услуги	(13)	(3)
Застраховки	(2)	(2)
Други	-	(4)
Общо	(158)	(152)

18. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за електроенергия	(76)	(48)
Разходи за вода	(1)	(1)
Общо	(77)	(49)

19. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(17)	(18)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(2)	(2)
Възнаграждения на ключов управленски персонал	(12)	(12)
Общо	(31)	(32)

20. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
(Начислена)/възстановена обезценка на търговски вземания	(1)	(24)
Лихви за забава на данъчни задължения	(1)	(16)
Други разходи	(2)	-
Общо	(4)	(40)

21. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	141	193
Приходи от дивиденди	310	-
Печалба от преценка до справедливи стойности на финансови активи	36	62
Общо	487	255

22. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за лихви по кредити	(575)	(119)
Банкови такси и комисионни	(17)	(2)
Такси и комисионни по облигационна емисия	(14)	-
Застраховки, свързани с банкови и облигационни кредити	(7)	-
Общо	(613)	(121)

23. Разходи за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Счетоводна печалба преди облагане	121	360
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	(12)	(36)
Ефект от постоянни разлики	32	4
(Разход)/ Приход за данък върху печалбата	20	(32)

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на СС 12 *Данъци от печалбата*.

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	32
Изменение в отсрочените данъци, в т. ч.	20	-
<i>От признати през годината временни разлики</i>	20	-
<i>От възникнали през годината временни разлики</i>	-	-
Разход за данък	20	32

24. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, други под общ контрол и ключов управленски персонал.

През представените отчетни периоди са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	Вид свързаност
Холдинг Варна АД	Единоличен акционер
Атлас I ЕАД	Дъщерно дружество
Астера Първа Банско ЕАД	Дъщерно дружество
Джинджърс ЕООД	Дъщерно дружество
Варнакопи ЕООД	Дъщерно дружество
М-Фуд-Варна ЕООД	Дъщерно дружество
Инвестор.бг АД	Дружество под общ контрол
М Сат Кейбъл ЕАД	Дружество под общ контрол
Бранд ню айдиъс ЕООД	Дружество под общ контрол
Свети Свети Константин и Елена холдинг АД	Дружество под общ контрол
Реал Финанс АД	Дружество под общ контрол

Извършените сделки се отнасят основно до:

- получени и погасени заеми;
- лихви по получени заеми;
- предоставени заеми и получени плащания по предоставени заеми;
- лихви по предоставени заеми;

- предоставени рекламни услуги – наем рекламни съоръжения;
- наем и експлоатационни разходи на недвижими имоти.

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2021 и 2020 година са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2021	2020	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Продажби,	Продажби,	Покупки и	Покупки и
	лихви по	лихви по	лихви по	лихви по
	предоставени	предоставени	получени	получени
	заеми	заеми	заеми,	заеми,
	и получени	и получени	предоставени	предоставени
	дивиденди	дивиденди	допълнителни	допълнителни
			и вноски	вноски
Собственици	3	1	(423)	(89)
Дъщерни предприятия	363	164	(8)	(7)
Дружества под общ контрол	177	155	(52)	(62)
	543	320	(483)	(158)

Начисленията за възнаграждения на ключов управленски персонал, включително на едноличния собственик като член на Съвета на директорите, през 2021 година са в размер на 12 хил. лв. (2020 г. – 12 хил. лв.).

Към 31 декември 2021 и 2020 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2021	2020	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Вземания	Вземания	Задължения	Задължения
Собственици	7	3	15,431	17,605
Дъщерни предприятия	3,916	1,426	-	-
Дружества под общ контрол	40	593	17	39
Ключов управленски персонал	-	-	1	1
	3,963	2,022	15,449	17,645

25. Безналични сделки

През 2021 г. Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци в резултат на извършено вливане при условията на пълно универсално правоприемство, както следва:

- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по получени заеми от свързани лица с вземания от дивиденди в размер на 297 хил. лв.;
- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по получени заеми от свързани лица с търговски вземания в размер на 409 хил. лв.;
- прихванати са задължения по получени заеми и лихви по получени заеми от свързани лица с вземания по предоставени заеми в размер на 32 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

26. Справедливи стойности на финансовите инструменти

Оценяване по справедлива стойност

Политиката на Дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Финансови активи, държани за търгуване

Справедливата стойност на акции, държани за търгуване се определя на базата на котируема цена към датата на финансовите отчети, ако инструментът се търгува активно.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.
- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;

Вземания и задължения по търговски заеми

Справедливите стойности на получените и предоставените търговски заеми се определят за целите на оповестяването и се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

27. Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за собственика, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва както нетекущите и текущи лихвени заеми, така и нетекущите и текущи задължения по финансов лизинг, намалени с паричните средства. Акционерният капитал, резервите, и натрупаната печалба, формират собствения капитал на дружеството.

	31 декември 2021	31 декември 2020
Дълг	29,422	17,389
Парични средства	1,107	1,252
Нетен дълг	28,315	16,137
Собствен капитал	5,028	7,140
Съотношение дълг - капитал	1 : 0,18	1 : 0,44

28. Условни активи и пасиви

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. За целите на счетоводното отчитане паричните потоци по договора се отчитат на нетна база и към 31 декември 2021 година Дружеството е отчело текущи задължения в размер на 114 хил. лв. (към 31 декември 2020 година - 793 хил. лв.). Към същата дата Дружеството има сключени действащи договори от свое име и за сметка на едноличния си собственик в размер на 5,018 хил. лв., които са обезпечени със финансови активи на собственика (към 31 декември 2020 година – 7,554 хил. лв.).

29. Вливане на дружества

Както е оповестено в т. 3.11 от приложението на финансовия отчет на 04 февруари 2021 в Дружеството са се влили две дружества от икономическата група към която принадлежи. Ефектите върху нетните активи на Дружеството в резултат на вливането са какво следва :

	ХИЛ. ЛВ.
Дълготрайни активи	11
Търговски и други вземания, нетно	38
Парични средства	6
Търговки и други задължения	(2,682)
Ефект от отписани активи в резултат на вливане	375
Нетен ефект от вливане	(2,253)

30. Други оповестявания

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19) и на 13.03.2020 г. Народното събрание на Република България въведе извънредно положение в страната, което бе последвано от въведената в страната епидемична обстановка. Въведените от правителството ограничения за придвижване и събиране на хора, както и свързаните с това временно затваряне на редица бизнеси в страната, доведоха до периодично спиране на договори за външна реклама. Тъй като същите не са със значително отражение върху реализирания рекламен обем от Дружеството, това не доведе до съществено намаление на приходите от продажби през периодите.

Ръководството на Дружеството следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му.

31. Събития след датата на баланса

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.

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 г.

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