

***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. 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.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството за издаване на 02 юни 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 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 текущата година облигационен заем (виж т. 13) 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. След като емисията бъде регистрирана за публично търгуване, Дружеството ще бъде 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. Към 31 декември 2021 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на предприятието, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

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”* (виж т.33).

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет и счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

### **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 Закона за счетоводството и МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*.

Приложимите счетоводни стандарти позволяват 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 печалбите или загубите и другия всеобхватен доход 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 МСС 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 отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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.

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет**

### **3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи**

Имотите, машините, съоръженията 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 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. Преносната стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения (определят се като разлика между постъпленията и преносната 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 имотите, машините, съоръженията и нематериални активи. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

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

<b>Полезен живот</b>	<b>2021 година</b>	<b>2020 година</b>
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 начислява 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 МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

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 имоти, машини, съоръжения, 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**

#### **3.4.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

### **3.4.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.4.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

#### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като предоставени заеми и вземания с фиксирани или определени плащания. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и притежавани корпоративни облигации.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност.

Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране.

Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Парични средства**

Паричните средства се състоят от наличните пари в брой, собствени и клиентски парични средства по банкови сметки, които са с лесна обращаемост в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

**Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на алтернативни техники за оценяване, в случай че липсва активен пазар и Дружеството прецени, че може да разчита на достатъчно надеждни входящи данни при извършване на оценките.

Дружеството е избрало да представя инвестициите в неборсово търгуеми предприятия по цена на придобиване, намалена с евентуалните загуби от обезценка, тъй като счита, че този начин на представяне предоставя на потребителите на финансовия отчет по-надеждна информация за тяхната стойност.

**3.4.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория.



Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

#### **Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност**

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент/ кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента/ заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

#### **3.4.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

### **3.4.6. 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 третират 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.

### **3.5. Акционерен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

Допълнителни резерви включват формираните от Дружеството резерви съгласно Устава и изискванията на Търговския закон, както и ефектите от осъществените вливания на търговски дружества през периодите (виж т. 32).

Неразпределената печалба включва натрупаните и неразпределени под формата на дивиденди и резерви финансови резултати на Дружеството.

### **3.6. Лизинг**

На датата на влизане на договора в сила, Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

#### *Дружеството като лизингополучател*

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

#### *Активи с право на ползване*

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени

стимули по лизинга.

Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

#### *Задължения по лизинги*

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване. Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен.

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение преносната стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

#### *Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност*

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на сгради (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). Дружеството прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

### **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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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 трудовия 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 услуги и други приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на притежаваните инвестиционни имоти и изграждане и поддръжка на рекламни съоръжения и позиции и отдаването им под наем.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **3.8.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставените търговски кредити. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **3.8.3. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

### 3.9. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента.

Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

### 3.10. 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 отчета за финансовото състояние 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 печалбите или загубите и другия всеобхватен доход, 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 отчета за финансовото състояние 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.

### **3.11. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

### **3.12. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна.

Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

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

#### **3.13.1. 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 3.13.2.

### ***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.

### **3.13.2. 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.

Информация 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:

#### ***Справедлива стойност на финансови инструменти***

Ръководството оценява справедливите стойности на финансовите си инструменти по котировки на регулиран пазар, когато те се търгуват там. В противен случай, използва алтернативни техники за оценяване на справедливата стойност в случай че оценява надеждността на използваните входящи данни като достатъчно висока. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Ръководството преценява дали историческата стойност на инструмента, намалена със загубите от обезценка е по-надежден източник на информация за неговата справедлива стойност, в зависимост от оценката на надеждността на предположенията и данните за алтернативните оценъчни методи.

#### ***Измерване на очакваните кредитни загуби***

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### ***Полезен живот на амортизируеми активи***

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2021 година ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

### 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.

#### 3.14. 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 правопримемство.

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 правопримемник 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. Инвестиционни имоти

	Земни	Сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>			
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	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2021</b>	<b>531</b>	<b>5,787</b>	<b>6,318</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>			
Салдо на 01 януари 2021	-	(1,206)	(1,206)
Амортизация за периода	-	(138)	(138)
Амортизация на отписани	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2021</b>	<b>-</b>	<b>(1,344)</b>	<b>(1,344)</b>
<b>Преносна стойност на 31 декември 2021</b>	<b>531</b>	<b>4,443</b>	<b>4,974</b>
<b>Преносна стойност на 31 декември 2020</b>	<b>129</b>	<b>1,956</b>	<b>2,085</b>

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 2021 година, възлизащи на 538 хил. лв. (2020 г.: 514 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността”.

## 5. Имоти, машини съоръжения и нематериални активи

	Машини, съоръжения и компютри	Стопански инвентар	Нематериални и активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>				
Салдо на 01 януари 2021	256	618	68	942
Постъпили от вливане на дружества	48	15	1	64
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2021</b>	<b>304</b>	<b>633</b>	<b>69</b>	<b>1,006</b>

**Натрупана амортизация:**

Салдо на 01 януари 2021	(255)	(617)	(68)	(940)
Амортизация на постъпили от вливане на дружества	(48)	(5)	(1)	(54)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2021</b>	<b>(303)</b>	<b>(623)</b>	<b>(69)</b>	<b>(995)</b>
<b>Преносна стойност на 31 декември 2021</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
<b>Преносна стойност на 31 декември 2020</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

**6. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества**

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

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

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
<i>Признати очаквани кредитни загуби</i>	<i>(346)</i>	<i>-</i>	<i>(189)</i>	<i>-</i>
<b>Предоставени заеми, нетно след обезценка</b>	<b>6,238</b>	<b>2,818</b>	<b>1,062</b>	<b>1,409</b>

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

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.
<b>Отсрочени данъчни активи:</b>		
Данъчен ефект от обезценка на вземания	37	61
Данъчен ефект от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	40	41
Данъчен ефект от превишение на данъчна над счетоводна преносна стойност на амортизируеми активи	20	21
Данъчен ефект от данъчни загуби за пренасяне	22	-
<b>Общо отсрочени данъчни активи</b>	<b>119</b>	<b>123</b>

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	55	260	5	-
Надплатен корпоративен данък	9	-	-	-
Данък добавена стойност	572	-	1	-
<b>Общо</b>	<b>679</b>	<b>260</b>	<b>624</b>	<b>-</b>

Нетната преносна 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 за 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 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.

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

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 Риълтис ЕАД от 20 декември 2021 година е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 23 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 21.12.2021 година;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;

- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Главници по получени търговски заеми	4,313	10,743	2,465	13,700
Лихви по получени търговски заеми	22	350	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	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>5,963</b>	<b>13,459</b>	<b>3,682</b>	<b>13,707</b>

Дружеството има сключени дългосрочни договори за целево финансиране и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 10,743 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.). Дължима 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 към персонала	2	3
Данъчни задължения по ЗДДФЛ	1	1
Приходи за бъдещи периоди и аванси	3	2
Задължения за социални осигуровки	1	-
<b>Общо</b>	<b>1,031</b>	<b>1,126</b>

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
<b>Общо</b>	<b>656</b>	<b>625</b>

**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)
<b>Общо</b>	<b>(158)</b>	<b>(152)</b>

**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)
<b>Общо</b>	<b>(77)</b>	<b>(49)</b>

**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)
<b>Общо</b>	<b>(31)</b>	<b>(32)</b>

**20. Други разходи**

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
(Начислени)/ реинтегрирани очаквани кредитни загуби	(158)	(213)
Лихви за забава на данъчни задължения	(1)	(16)
Други разходи	(2)	-
<b>Общо</b>	<b>(161)</b>	<b>(229)</b>

**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
<b>Общо</b>	<b>487</b>	<b>255</b>



## 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)	-
<b>Общо</b>	<b>(613)</b>	<b>(121)</b>

## 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	(36)	171
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	4	(17)
Ефект от постоянни разлики	32	4
<b>(Разход)/ Приход за данък върху печалбата</b>	<b>36</b>	<b>(13)</b>

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, както следва:

	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.	36	19
<i>От признати през годината временни разлики</i>	36	-
<i>От възникнали през годината временни разлики</i>	-	19
<b>Приход/(разход) за данък</b>	<b>36</b>	<b>(13)</b>

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

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 2021 хил. лв. Вземания	31 декември 2020 хил. лв. Вземания	31 декември 2021 хил. лв. Задължения	31 декември 2020 хил. лв. Задължения
Собственици	7	3	15,429	17,605
Дъщерни предприятия	3,916	1,426	-	-
Дружества под общ контрол	40	593	17	39
Ключов управленски персонал	-	-	1	1
	<b>3,963</b>	<b>2,022</b>	<b>15,447</b>	<b>17,645</b>

## 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. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31.12.2021	31.12.2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	-	158 000
Среднопретеглен брой акции	31,250	31,250
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>-</b>	<b>5.06</b>

Дружеството не е разпределяло дивидент през посочените отчетни периоди.

## 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	30,453	17,389
Парични средства	1,107	1,252
<b>Нетен дълг</b>	<b>29,346</b>	<b>16,137</b>
Собствен капитал	4,717	6,970
<b>Съотношение дълг - капитал</b>	<b>1 : 0,16</b>	<b>1 : 0,43</b>

## 28. Категории финансови активи и пасиви

Финансови активи	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата</b>	<b>1,088</b>	<b>1,052</b>
- Борсови капиталови инструменти	1,088	1,052
<b>Финансови инструменти по амортизирана стойност</b>	<b>11,102</b>	<b>4,347</b>
- Парични средства	1,107	1,252
- Търговски вземания и предоставени заеми	9,995	3,095
<b>Преносна стойност</b>	<b>12,190</b>	<b>5,399</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>31.12.2021 хил. лв.</b>	<b>31.12.2020 хил. лв.</b>
<b>Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност</b>		
- Търговски и други задължения	1,024	1,120
- Получени търговски и други кредити	19,422	17,389
- Задължения по облигационен заем	10,000	-
<b>Преносна стойност</b>	<b>30,446</b>	<b>18,509</b>

Вижте пояснение 3.4. за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29.

## 29. 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.

## 29.1. 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.

## **29.2. 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.

## **29.3. 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.

## **29.4. 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.

## **29.5. 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.

## **30. Справедливи стойности на финансовите инструменти**

### **30.1. 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, 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 преносната им стойност.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата				
- <i>Борсови капиталови инструменти</i>	1,088	-	-	1,088
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>1,088</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,088</b>

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата				
- <i>Борсови капиталови инструменти</i>	1,052	-	-	1,052
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>1,052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,052</b>

### 30.2. Определяне на справедливи стойности

#### Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Всички притежавани финансови инструменти в дружества, които са борсово търгувани ценни книжа или има достъпна информация за тяхната пазарна цена са класифицирани на ниво 1. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

### 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;
- преостойността на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

### Търговски и други задължения

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

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойността на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

### 31. 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.).

### 32. Вливане на дружества

Както е оповестено в т. 3.13 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 както следва :

ХИЛ. ЛВ.

Дълготрайни активи	11
Търговски и други вземания, нетно	38
Парични средства	6
Търговски и други задължения	(2,682)
Ефект от отписани активи в резултат на вливане	375
<b>Нетен ефект от вливане</b>	<b>(2,253)</b>

### 33. Изравняване на капитала и финансовите резултати към датата на прехода от Национални счетоводни стандарти към Международни счетоводни стандарти

Дружеството е приложило изискванията на МСФО 1 *Прилагане за първи път на МСФО* при изготвяне на встъпителен отчет за финансовото състояние към 01 януари 2020 година (датата на прехода към МСС).

**33.1.** Към датата на прехода не са възникнали разлики при равнението на собствения капитал, отчетен съгласно изискванията на приложимите до тази дата счетоводни стандарти, към размера на собствения капитал, отчетен съгласно изискванията на МСС.

**33.2.** Към датата на прехода не са възникнали разлики при изравняването на размера на финансовия резултат, отчетен съгласно изискванията на приложимите до тази дата счетоводни стандарти, към размера на финансовия резултат, отчетен съгласно изискванията на МСС.

**33.3.** Към датата на прехода не са възникнали разлики при изравняването на размера на паричните потоци, отчетени съгласно изискванията на приложимите до тази дата счетоводни стандарти, към размера на паричните потоци, отчетени съгласно изискванията на МСС.

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

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 година.

Както е оповестено в т. 15 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 да осъществи продажбата до 15 март 2022 година и депозира гаранция за успешно изпълнение на ангажимента в размер на 630 хил. лв.

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.

През 2022 година Дружеството е получило частични плащания по обезценени вземания по предоставени заеми в размер на 946 хил. лв. и е предоставило заеми на свои дъщерни дружества в размер на 1,293 хил. лв.

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.

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