

I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти.

Дружеството е учредено и вписано в Търговски регистър през месец юни 2020 година, с ЕИК 206141426 и със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр.София, ул.“Оборище“№5.

1.1. Собственост и управление

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е публично дружество. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с решение №353-ПД /01.06.2021г. и за него се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Към 31.12.2024 г. разпределението на регистрирания акционерен капитал в Дружеството е както следва:

Акционерен капитал (лева)	2500 000		
Брой акции (номинал 1 лев)	2500 000		
Разпределение на акционерния капитал:			
- ГЛОБАЛ СОЛАР ООД	1 000 000	акции	40,00 %
- НТП КОНСУЛТИНГ ЕООД	750 000	акции	30,00 %
- Алекс Вилиям Първанов	597 500	акции	23,90 %
- Макрина Стефанова Първанова	152 500	акции	6,10 %

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове.

Органите на управление на дружеството са:

- Общо събрание
- и
- Съвет на директорите в състав към края на отчетната година: Мариана Петрова Кьосева, Марио Василев Димитров и Катерина Любомирова Ключ.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мариана Петрова Кьосева.

С решение на Общото събрание на 20 май 2022 г. е избрана Мариана Кьосева за нов член на СД, с мандат 5 г., която заменя освободения от състава на Съвета на директорите: Кирил Асенов.

В дружеството има създаден Одитен комитет (Лица, натоварени с общо управление), който към 31.12.2024 година е в състав:

- Борислава Петрова Богданова
- Марио Василев Димитров
- Весела Матеева Матеева-Ховегемян

Към 31.12.2024 година в дружеството има назначен един служител на трудов договор на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“.

1.2.Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството придобива права на собственост и други ограничени вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа основно в Закона за дружества със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

1.3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за счетоводния баланс на дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1. База за изготвяне и представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 BGN.) (включително сравнителната информация за предходния период: 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2. Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и приложими в Република България.

2.3. Изисквания към годишните финансови отчети, съгласно единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ)

С Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“) е въведен единен европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за изготвянето на годишните финансови отчети за 2021 г. и следващите години на емитенти, чиито ценни книжа (акции, облигации, варанти и други) са допуснати за търгуване на регулиран пазар, намиращ се или функциониращ в държава-членка на ЕС. Придвид специфичните изисквания на българското законодателство за подписване на годишните финансови отчети, съгласно Закона за счетоводство и техническите стандарти, изисквани от ЕЕЕФ, Ръководството на Дружеството е възприело да изготвя годишните финансови отчети за дейността по чл.100н от ЗППЦК (включващ и годишен финансов отчет по МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС) със съдържание в два формата: традиционен формат (хартиен или pdf формат) и електронен формат съгласно Регламента за ЕЕЕФ.

2.4. Промени в счетоводната политика и оповестявания

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, като са отчетени съответните изменения на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2024 г. Дружеството не е приложило по-рано други стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила. Дружеството не е направило съществени промени в прилаганите счетоводни политики.

2.4.1 Нови и изменени стандарти

■ **Стандарти/изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз**
Приетите счетоводни политики са последователни на прилаганите през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО и изменения на МСФО, които са възприети от Дружеството от 1 януари 2024:

- *МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (изменения)*

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., и се прилагат с обратна сила. Целта на измененията е да разяснят принципите в МСС 1 за класификация на пасивите като текущи или нетекущи.

- *МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения)*

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г. Измененията са с цел подобряване на изискванията, които продавачът - лизингополучател използва при оценката на пасива по лизинга, възникващ при сделка за продажба с обратен лизинг по МСФО 16, като не променя счетоводното отчитане на лизингите, които не са свързани с тези сделки.

- *МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (изменения)*

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г. Измененията допълват изискванията, които вече се съдържат в МСФО, и изискват от

предприятията да оповестяват условията на споразуменията за финансиране на доставчици.

■ **Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз:**

- *МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменност (изменения)*

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Измененията разясняват как предприятието трябва да оцени дали дадена валута е обменна и как трябва да определи обменния курс по спот сделки, когато липсва обменност. Дружеството не очаква измененията да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

■ **Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила и не са приети от Европейския съюз:**

- *МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – Класификация и оценяване на финансови инструменти (изменения)*

През месец май 2024 г. СМСС публикува изменения в класификацията и оценяването на финансовите инструменти, които измениха съответно МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания и са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- *МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия (изменения)*

През месец декември 2024 г., СМСС публикува целеви изменения за по-добро отразяване на договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия, които измениха МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания и са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- *Изменение МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансови отчети.*

През месец април 2024 г. СМСС публикува МСФО 18 - Представяне и оповестяване във финансови отчети, който заменя МСС 1 - Представяне на финансови отчети и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като по-ранното прилагане е позволено. МСФО 18 въвежда нови изисквания към представянето в отчета на печалбите или загубите. Той изисква от предприятието да класифицира всички приходи и разходи в отчета на печалбите или загубите в една от следните пет категории: от дейността, инвестиционни, от финансиране, данъци върху доходите и преустановени дейности. Тези категории се допълват с изисквания за представяне на междинни и общи суми за 'печалба или загуба от дейността', 'печалба или загуба преди финансиране и данъци върху доходите' и 'печалба или загуба'. Стандартът също така изисква оповестяване на определените от ръководството показатели за ефективност и включва нови изисквания за обобщаване и разбивка на финансовата информация въз основа на установените "роли" на първичните финансови отчети и пояснителните бележки. Освен това, има последващи изменения и в други счетоводни стандарти. Прилагането с обратна сила се изисква както в годишните, така и в междинните

финансови отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- *МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания.*

През месец май 2024 г. СМСС публикува МСФО 19 - Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, който влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като по-ранното прилагане е позволено. МСФО 19 разрешава на дъщерните предприятия без публична отчетност да прилагат намалени изисквания за оповестяване, ако тяхната компания-майка (крайна или междинна) изготвя консолидиран финансов отчет, достъпен за обществено ползване, в съответствие с МСФО. Тези дъщерни предприятия същевременно трябва да продължават да прилагат изискванията за признаване, оценяване и представяне в съответствие с останалите МСФО. Освен ако не е посочено друго, отговарящите на условията предприятия, които изберат да прилагат МСФО 19, не са задължени да прилагат изискванията за оповестяване в останалите МСФО. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- *Годишни подобрения на счетоводните стандарти МСФО – Том 11.*

През месец юли 2024 г. СМСС публикува Годишни подобрения на счетоводните стандарти МСФО – Том 11. Предприятията трябва да прилагат тези изменения за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г. По-ранното прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- *Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие*
Изменението адресира установеното противоречие между изискванията на МСФО 10 и тези на МСС 28 когато става въпрос за продажбата или вноската на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Основният резултат от изменението е, че когато една сделка включва бизнес (независимо дали се намира в дъщерно дружество или не) се признава пълният размер на печалбата или загубата. Частична печалба или загуба се признава когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори ако тези активи се намират в дъщерно дружество. През месец декември 2015 г. СМСС отложи безсрочно датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от своя изследователски проект за капиталовия метод на счетоводно отчитане. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

2.5. Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата в страната и обезпечаване на финансиране от страна на Ръководството на дружеството – закупуване и окрупняване на поземлени имоти, изграждане на проектираните сгради и съоръжения. Като се имат предвид стратегията на мениджмънта на дружеството в краткосрочен и дългосрочен план и очакваните парични потоци, Съветът на директорите счита, че е подходящо финансовият отчет да бъде изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа

среда, в която то осъществява дейността си. Ръководството няма планове и намерения за преустановяване на дейността. При оценката за това дали принципа за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримо бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесет месеца от края на отчетния период. Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

2.6. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период). Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период, за което се правят допълнителни оповестявания.

2.7. Обобщена информация за счетоводната политика

2.7.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО счетоводни стандарти. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Настоящият финансов отчет е самостоятелен финансов отчет на Дружеството.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2024 година, предходен отчетен период – 2023 година. Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Дружеството е възприело да изготвя и представя единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и анализ на разходите по метода „същност на разходите”.

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО счетоводни стандарти, изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.7.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя сравнителна информация във финансовия отчет за текущата година (период) за една предходна година (период).

2.7.2. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

2.7.3. Приходи

Приходите от продажба на имоти се признават в определен момент във времето.

Дружеството отчита приходите от услуги като едно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и консумира ползите, предоставяни от Дружеството.

Дружеството не е реализирало приходи от продажба или отдаване под наем на имоти.

2.7.4. Разходи

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за който се отнасят.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

2.7.5. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват „само плащания по главницата и лихвата“ (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с „рециклиране“ на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без „рециклиране“ на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Дружеството. Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, вземания от свързани лица.

Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (дългови инструменти)

Дружеството оценява дълговите си инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако са удовлетворени и двете условия, посочени по-долу:

- Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел с цел както неговото притежание с оглед събиране на договорните парични потоци, така и продажбата му; и
- На посочените дати договорните условия на финансовия актив пораждат парични потоци, които представляват единствено плащания по главницата и лихвата върху неиздължената сума на главницата

По отношение на дълговите инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, приходите от лихви, валутната преоценка и загубите от обезценка или тяхното възстановяване се признават в печалбата или загубата и се изчисляват по същия начин както тези за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност. Останалите промени в справедливата стойност се признават в друг всеобхватен доход. При отписване кумулативната промяна в справедливата стойност, призната в друг всеобхватен доход, се отнася в печалбата или загубата.

Дълговите инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход на Дружеството не отчита дългови инструменти.

Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (капиталови инструменти)

При първоначалното им признаване Дружеството може да избере да класифицира неотменимо като капиталови инструменти, определени по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, когато те отговарят на изискванията за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти: представяне и когато не се държат с цел търгуване. Класификацията се определя на база индивидуален инструмент.

Печалбите и загубите от тези финансови активи никога не се „рециклират“ в печалбата или загубата. Дивидентите се признават като други приходи в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато правото върху плащането бъде установено, с изключение на случаите, когато Дружеството извлича ползи от тези постъпления като възстановяване на част от цената на придобиване на финансовия актив, в който случай печалбите се отчитат в друг всеобхватен доход. Капиталовите инструменти, определени

като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, не са обект на тест за обезценка. Дружеството не отчита такива инвестиции.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови активи, държани за търговия и финансови активи, определени при първоначалното им признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или финансови активи, които задължително се изисква да бъдат оценявани по справедлива стойност. Финансовите активи се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел продажба или повторно придобиване в кратък срок. Деривативите, включително отделените внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търговия, освен ако не са определени като ефективни хеджингови инструменти. Финансови активи с парични потоци, които не представляват единствено плащания по главницата и лихвата, се класифицират и оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата, независимо от бизнес модела. Независимо от критериите за дълговите инструменти, които следва да бъдат класифицирани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, както е описано по-горе, дълговите инструменти могат да бъдат определени като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване, ако така се елиминира или се намалява съществено счетоводното несъответствие.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата се отнасят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, като нетните промени в справедливата стойност се признават в приходи в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Тази категория включва деривативни инструменти и регистрирани за търговия на фондови борси капиталови инструменти, които Дружеството не е избрало неотменимо да класифицира като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Дивидентите по такива капиталови инструменти също се признават като други приходи в в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато бъде установено правото за получаване на плащане.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си

участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, очаквани кредитни загуби се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни очаквани кредитни загуби). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента).

По отношение на търговските вземания Дружеството прилага опростен подход за изчисление на очаквани кредитни загуби. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата.

За дългови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход Дружеството прилага обезценка на база на нисък кредитен риск.

Към всяка отчетна дата то определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Дружеството преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. Политиката на Дружеството е да оценява очаквани кредитни загуби за тези инструменти на 12-месечна база. Когато, обаче, е налице значително повишение на кредитния риск след възникването, провизията се базира на очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента. Дружеството използва рейтингите както за определяне на това дали кредитният риск на дълговия инструмент е значително повишен, така и за приблизителна оценка на очаквани кредитни загуби.

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Тази категория включва деривативни финансови инструменти, притежавани от Дружеството, които не са определени като хеджингови инструменти в хеджингово взаимоотношение както то е дефинирано в МСФО 9.

Печалбите или загубите по пасиви, държани за търговия, се признават в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Търговските задължения (задълженията към доставчици и другите текущи задължения) се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход.

Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти като нефинансови активи като инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригиран) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството..

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

2.7.6. Основен акционерен капитал

Основният акционерен капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.7.7. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

2.7.8. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени. Дружеството не притежава и не представя имоти, машини и оборудване. Дружеството представя натрупани неприключили разходи по проекти, свързани с притежаваните инвестиционни имоти като разходи за придобиване на имоти.

2.7.9. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

За последващо им отчитане Дружеството е избрало модела на справедливата стойност. В съответствие с МСС 40 *Инвестиционни имоти* този модел предвижда, след първоначалното им признаване, инвестиционните имоти да бъдат оценявани и отчитани по справедлива стойност, без да бъде начислявана амортизация. Печалбите или загубите, възникващи от промяна в справедливата стойност се включват в печалбата или загубата за периода, в който възникват. Определянето на справедливата стойност се извършва в съответствие с МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност* и отразява пазарните условия към датата на финансовия отчет. Актуализацията на справедливата стойност на инвестиционните имоти се извършва годишно от лицензирани независими оценители, притежаващи необходимата професионална квалификация и опит, съгласно изискванията на чл.23 от ЗДСИЦДС.

Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход. Когато Дружеството започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

Дружеството представя инвестиционни имоти, представляващи земеделски земи: ниви и пасища, оценени по справедлива стойност към края на отчетния период.

2.7.10. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. В състава на нематериалните активи са представени концесионни права, по сключен концесионен договор, оценени по сегашната стойност на всички концесионни плащания за периода на концесията.

2.6.11. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или обекта, генериращ парични потоци е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки обект, генериращ парични потоци, към който са разпределени индивидуални активи.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход, като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход.

2.7.12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца. Паричните средства и еквиваленти включват наличности: в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.7.13. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи. Дружеството има един нает служител на трудов договор.

2.7.14. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

2.7.15. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход (а не в печалбата или загубата), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Текущите данъци върху печалбата са определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2024 г. е 10%.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Варвара термал вилидж не се облага с корпоративен данък по силата на чл. 175 от ЗКПО.

Отсрочени данъци

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

2.7.16. Доходи на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, за да се определи сумата за разпределяне от акционерите, притежатели на обикновени акции, на среднопретегления брой акции за периода.

Средно-претегления брой акции представлява броя на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножени по средно-времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през годината.

2.7.17. Разпределение на дивиденди

Дружеството е задължено по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС да разпределя 90 % от реализираната печалбата за годината, а разпределението на останалите 10% от реализираната печалба за годината се определя с решение на общото събрание. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

2.8. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

2.9. Оценка и управление на риска

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.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници за кредитиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му.

2.9.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева.

2.9.2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като през отчетния период не са ползвани заемни средства за финансиране на дейността му. Ръководството на дружеството има основания да счита, че такъв няма да има и при бъдещите финансови операции.

2.9.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като е в процес на придобиване на активи, не продава стоки и продукция и не оказва услуги.

2.9.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които биха изложили дружеството на кредитен риск са предимно предоставяните аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на доставчиците на услуги, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

2.9.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

III. Пояснителни бележки

3.1. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение. За отчетната 2024 година дружеството не е реализирало приходи от дейност.

3.2. Други приходи

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Приходи от оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти	194	573
Общо:	194	573

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2024 година е определена от лицензиран независим оценител, както е оповестено в пояснително приложение №3.8

3.3. Разходи за външни услуги

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Счетоводни и одиторски услуги	16	15
Правни и консултантски услуги	16	12
Административни услуги	-	1
Проектантски и геодезически услуги	8	6
Други външни услуги	7	10
Общо:	47	44

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството включват: независим финансов одит - 3 хил. лв. (2023 г.: 3 хил. лв.)

3.4. Разходи за възнаграждения

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Възнаграждения	55	44
Общо:	55	44

В разходите за възнаграждения са представени възнаграждения по трудов договор и по договор за управление и контрол на изпълнителния член.

3.5. Други разходи

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Разходи за амортизация на концесионни права	3	1
Данъци и такси по ЗМДТ	-	3
Други такси и разходи	15	8
Общо:	18	12

3.6. Финансови разходи

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Разходи за лихви от дискотиране на концесионно възнаграждение	3	1
Разходи за банкови такси и комисионни	4	2
Общо:	7	3

3.7. Печалби и загуби и друг всеобхватен доход за годината

Текущите печалби на дружество за 2024 година са 67 хил.лв. (2023 г: 470 хил.лв.). Дружеството не отчита друг всеобхватен доход през текущия отчетен период (предходния отчетен период: също). Съгласно чл.29(3), т.1 от ЗППЦК след корекция Дружеството не може да разпределя дивиденди за 2024 г.

3.8. Нетекущи активи

3.8.1. Концесия

През 2023 година дружеството сключи договор за концесия с Община Разлог за строителство, експлоатация и поддържане на обект за водни процедури и атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – Баня „Св.Варварва“, публична общинска собственост. Обхватът на концесията включва осъществяване и изпълнение от страна на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ- концесионер на концесионни и съпътстващи права: право на пълна реконструкция, опериране, стопанистване, поддържане, ремонт и техническа експлоатация на обекта на концесията като балнеологичен обект за водни процедури и атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – Баня „Св.Варварва“ за срок 35 години. Срещу предоствените от страна на Община Разлог концесионни и съпътстващи права, Варвара Термал Вилидж АДСИЦ дължи ежегодно годишно концесионно възнаграждение в размер на 4 хил.лв. - постоянна компонента, с

възможност за корекция на всеки 2 години, в случай на ръст на цените с повече от 15%. Цената на концесионните права, признати като нетекущ актив е настоящата стойност на сумата на минималните концесионни годишни възнаграждения, определени с договора. Определената настояща стойност е: 76 хил.лв. (2023 г.: 77 хил.лв.).

3.8.2. Машини, съоръжения и оборудване

	Машини, съоръжения и оборудване	ОБЩО
Салдо на 01.01.2023 г.	10	10
Балансова стойност на 31.12.2023 г.	10	10
Салдо на 01.01.2024 г.	10	10
Отписани	(10)	(10)
Салдо на 31.12.2024 г.	-	-

3.8.3. Инвестиционни имоти

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Салдо на 1 Януари	5107	4334
Придобити земи през периода	-	200
Отписани (заменени)	(-)	(-)
Оценка по справедлива цена, отчетена в печалбата или загубата за периода	194	573
Салдо на 31 декември	5301	5107

Няма наложени ограничения върху инвестиционните имоти: земеделски земи. Дружеството няма отдадени под наем, лизинг или аренда земеделски имоти.

Към 31.12.2024 г. няма учредени тежести (ипотеки) върху имотите на дружеството.

На 09 февруари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 27293.2.58 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, с адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност „Небуш“, с площ: 30002 м²/тридесет хиляди и два кв.метра/, с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/, за продажна цена на имота: 1 000 000 (един милион) лева, и договорено капаро в размер на 100 000 (сто хиляди) лева. На 16 септември 2024 г. е сключено допълнително споразумение, с което капарото се променя на 150 000 лв. (сто и петдесет хиляди).

На 19 декември 2024 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи с „Калдариум“ЕООД, договор за наем на помещения, предоставени на „Варвара термал вилидж“АДСИЦ съгласно договор за концесия №499 от 27.10.2023г., собственост на

Община Разлог: едноетажна полумасивна сграда с площ 99кв.м.; едноетажна стоманобетонена сграда с площ 19кв.м.-склад; бетонов каптаж с площ 24кв.м.; бетонов каптаж с площ 9кв.м. при граници на север, изток и запад – имот пасище, мера на община Разлог, с № 001129, юг-имот №000062-път IV класна община Разлог; едноетажна масивна стоманобетонена сграда с площ 234кв.м. - минерална баня и паркинг,находящ се пред недвижимият имот. След фактическото начало на наемното правоотношение в наетите имоти започна извършване на строителни, ремонтни и довършителни работи за реконструкция и модернизация, и за осъществяване на експлоатация и поддържане на обект за водни процедури, атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – „Баня Св. Варвара“, разположен в поземлени имоти, находящи се в с. Елешница, общ. Разлог. Наемната цена при подписване на договора е 4167,00 (четири хиляди шестдесет и седем) лв. без ДДС.

Оповестявания на оценяването на справедлива стойност

Към 31.12.2024 г. е направена оценка за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Изготвена е пазарна оценка на инвестиционните имоти от независим оценител „Консултантска къща „Амрита“ООД. Докладът с определените справедливи стойност е приет с решение на Съвета на директорите от 21.03.2025 г.

Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за инвестиционните имоти са представени в пояснително приложение №3.18.

Равнение на справедливата стойност

	Инвестиционни имоти
	BGN'000
На 1 януари 2023 г.	4334
Оценка по справедлива стойност, през печалбата или загубата за периода	573
Придобити	200
Отписани (заменени)	(-)
На 31 декември 2023 г.	5107
На 01 Януари 2024 г.	5107
Оценка по справедлива стойност, през печалбата или загубата за периода	194
Придобити	-
Отписани (заменени)	(-)
На 31 декември 2024 г.	5301

3.8.4. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

В представените разходи за придобиване на инвестиционни имоти: земеделски земи с балансова стойност 211 хил.лв. са включени: разходи за проектиране – 162 хил.лв., за консултантски услуги – 28 хил.лв. и други външни услуги – 21 хил.лв. (2023 година: 176 хил.лв. с включени: разходи за проектиране – 127 хил.лв., за консултантски услуги – 28 хил.лв. и други външни услуги – 21 хил.лв.).

3.9.Търговски и други вземания

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Други вземания, в т.ч.:	8	10
-вземания за възстановим данък добавена стойност	1	3
-вземания по гаранция по концесионен договор	2	2
Общо:	8	10

3.10. Парични средства

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Парични средства в брой	-	1
Разплащателни сметки	13	8
Общо:	13	9

Дружеството няма блокирани средства. Представените парични средства са в български лева. Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Ръководството е приело, че кредитният риск свързан с пари и парични еквиваленти за несъществен, тъй като паричните средства са депозирани във финансови институции: в банки с добра репутация и не е призната кредитна загуба във финансовите отчети на Дружеството.

3.11. Капитал

Към 31 декември на отчетния период акционерният капитал е в размер на 2500 хил. лв, разпределен в 2 500 000 акции с номинална стойност по 1 лев всяка една. През отчетния период няма промяна в регистрирания акционерен капитал.

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Основен регистран акционерен капитал	2500	2500
Резерви	-	-
Натрупани печалби (загуби)	2812	2342
Текущ финансов резултат	67	470
Общо:	5379	5312

През 2024 година са получени:

- уведомление от Макрина Първанова, че в резултат на покупка на 130 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ участието, което пряко

притежава от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ се е увеличил от 0.9 % на 6.1 %.

- уведомление от Владимир Георгиев, за това, че в резултат на продажба на 130 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вече не притежава акции от капитала на дружеството. Преди това разпореждане с акции, участието му от капитала и гласовете в общото събрание на дружеството е бил 5.2 %.

Акционерите на дружеството към 31.декември. 2024 г. с притежаваното участие в капитала на Дружеството са представени в пояснително приложение I: Корпоративна информация.

3.12. Доход на акция

	31.12.2024BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Нетна печалба/ (загуба) за годината	67	470
	0,0268	0,1880

3.13. Нетекущи задължения/пасиви

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Нетекущи задължения по концесионен договор	72	73
	72	73

3.14. Търговски и други задължения

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Текущи задължения по концесионен договор	4	4
Задължения към клиенти по аванси	150	-
Задължения към доставчици	2	-
Задължения за осигуровки	1	-
Общо:	157	4

Текущите задължения на Дружеството са погасени към датата на издаване на настоящия финансов отчет.

Недисконтираната стойност по поетите задължения по концесионен договор са на обща стойност 140 хил.лв. за целия срок на договора, като към 31.12.2024 година са 135 хил.лв. след извършените дължими плащания.

3.15. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружеството оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и основните акционери.

Свързани лица на дружеството са както следва:

Стефан Пламенов Папалезов: чрез контролираните от него „Глобал Солар“ ЕООД, ЕИК 201633548 и „НТП Консултинг“ ЕООД ЕИК 201886398, упражнява контрол върху „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Контролирани от Стефан Пламенов Папалезов дружества и участие в управителни органи:

- „Пауър Инвест Ко“ ЕООД, ЕИК 131469840
- „Тандем Хоум“ ЕООД, ЕИК 202717950
- „Глобал Солар“ ЕООД, ЕИК 201633548
- „НТП Консултинг“ ЕООД, ЕИК 201886398
- „Юнивърс Файнънс“, ЕАД, ЕИК 202275335
- „Хидрона“ ЕООД, ЕИК 202741466
- „Аква пауър“ ЕООД, ЕИК 202741320
- „Магма дизайн“ ООД, ЕИК 204374086 – 50 % непряко
- „Глемпинг България“ ООД, ЕИК/ПИК 202741644 – 50 % непряко
- „Сентрал Пойнт“ ООД, ЕИК 204009924 – непряко 33.34 %
- „ДОША 2018“ ООД, ЕИК 204964788 – управител и притежава дял над 25%
- СДРУЖЕНИЕ ВЕТРОХОДЕН КЛУБ АПОЛОНИЯ, ЕИК 207697917 (от 2024 г.)
- „Марина Яхтинг“ ЕООД, ЕИК 202376430 – управител
- „Тендем хоум“ ЕООД, ЕИК 202717950 – управител до 30.07.2024 г.
- „Морея“ ЕООД, ЕИК 208173045 – управител до 18.03.2025 г.
- „Рок бей вю“ ЕООД, ЕИК 206767280 – собственик и управител от 31.12.2024 г.
- „Еко бул консулт“ ООД, ЕИК 206122365 – от 04.07.2024г. е управител и пряко притежава над 50 %

Дружества, в които членовете на СД упражняват контрол или имат значително участие, вкл. участие в управителни органи:

Мариана Петрова Кьосева:

- Управител на: „Аква пауър“ ЕООД, ЕИК 202741320, „Хидрона“ ЕООД, ЕИК 202741466 и „НОРД-ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 106624737
- Член на Съвет на директорите на: "Юнивърс файнънс" ЕАД, ЕИК 202275335

Катерина Любомирова Клюс:

- съдружник в „ЕСТИЕМ“ ООД, ЕИК: 115654875

Марио Василев Димитров:

- Съдружник и управител на: „МЕТАКОМ КО“ ООД, ЕИК 130334312 , „ЕМ енд ДИ КОРПОРЕЙШЪН“ ООД, ЕИК 206316847

Аглая Василева Папалезова- директор за връзки с инвеститорите

- Управител „Глобал Солар“ ЕООД, ЕИК 201633548
- Управител „Магма дизайн“ООД, ЕИК 204374086
- Собственик и управител „Рок бей Вю“ЕООД, ЕИК206767280(до 31.12.2024 г.)
- Съдружник „Пауър Инвест Ко“ ООД, ЕИК 131469840 (до 16.02.2024 г.)

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица.

Ключов управленски персонал

Ключовият управленчески персонал е представен в раздел I. Корпоративна информация. Възнагражденията, които са изплащани на ключовия управленски персонал са: възнаграждение на Изпълнителния член на СД: Мариана Кьосева по договор за управление и контрол: 27 хил.лв., съгласно решение на Съвета на директорите.

3.16. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Търговски вземания		-	-
Парични средства	3.10	13	9
Общо финансови активи		13	9

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност			
Задължения по концесионен договор	3.13, 3.14	76	77
Търговски и други задължения	3.14	152	-
Общо финансови пасиви		228	77

3.17. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност Дружеството е 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. Общото управление на риска е фокусирано върху постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството.

Пазарен риск

а.Валутен риск

Българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR) по обменен курс BGN 1.95583/ EUR 1.00 и не се променя от международните валутни пазари и лихвени нива.

б.Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на стоките, обект на неговата дейност. Цените на суровините и материалите, използвани в дейността, както и цените на услуги са най-често променящите се.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитните вземания.

Дружеството не е предоставяло финансови си активи като обезпечение по други сделки.

Към датата на финансовия отчет няма необезценени търговски вземания с изтекъл срок на плащане.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

Експозиция спрямо кредитен риск

Към датата на финансовия отчет максималната кредитна експозиция е:

	Пояснително приложение	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Парични средства	3.10	13	9

Бъдещите несигурности в пазарните тенденции и икономическите условия, могат да окажат влияние върху действителните резултати, които могат да се различават от приблизителните оценки по отношение на очакваните кредитни загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от ръководството, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите

и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Недеривативни финансови задължения:

- към 31.12.2024 г.

BGN '000	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	От 6-до 12 месеца	От 1-до 2 години	От 2-до 5 години	Над 5 години
Задължения по концесионен договор	76	(135)	(4)		(8)	(12)	(111)
Търговски и други задължения	152	152	2	-	-	150	-

- към 31.12.2023 г.

BGN '000	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	От 6-до 12 месеца	От 1-до 2 години	От 2-до 5 години	Над 5 години
Задължения по концесионен договор	77	(139)	(4)		(8)	(12)	(115)

Не се очаква паричните потоци включени в падежния анализ да възникнат значително по-рано или със значително различни суми.

Дружеството се стреми да намали експозицията си на ликвиден риск като гарантира непрекъснат достъп до капитал в средносрочна перспектива, и поддържане на ликвидна стабилност. Дружеството не е предоговаряло падежните дати по задълженията си. Ликвидната стабилност на Дружеството ще бъде поддържана през периода в условия на повишена глобална несигурност и променливост.

Справедливи стойности на финансови активи и пасиви сравнени с балансови стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на всеки от представените отчетни периоди:

Финансови активи	31 декември 2024 г. BGN '000		31 декември 2023 г. BGN '000	
	Балансова стойност	Балансова стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Парични средства	13	13	9	321
	13	13	9	321

Финансови пасиви	31 декември 2024 г. BGN '000		31 декември 2022 г. BGN '000	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Задължения по концесионен договор	76	76	77	77
Търговски и други задължения	152	152	-	-
	228	228	77	77

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цена, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена/нормална сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност за Парични средства и краткосрочните задължения и други текущи финансови активи и пасиви – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, се приема че тяхната справедлива стойност се доближава до тяхната балансова стойност.

3.18. Йерархия на справедлива стойност

По-долу е представена йерархията на справедлива стойност на активите и пасивите на Дружеството.

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към **31.12.2024 г.**

	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на:			
	Общо	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани и входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценени по справедлива стойност:				
Инвестиционни имоти:				
Земеделски земи	5301	-	-	5301
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:				
Търговски и други вземания	-	-	-	-

**Пасиви, за които се оповестява
справедлива стойност:**

Задължения по концесионен договор	76			76
Търговски задължения	152	-	-	152

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към **31.12.2023 г.**

**Оценяване на справедлива стойност чрез
използване на:**

	Значителни		
	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	наблюдаван и входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
Общо	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценени по справедлива стойност:			
Инвестиционни имоти:			
Земеделски земи	5107	-	5107
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:			
Търговски и други вземания	-	-	-
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:			
Търговски задължения	77		77

През 2024 г. и сравнимия период 2023 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

3.19. Условни активи и пасиви

Дружеството не е страна по съдебни спорове като ответник и ищец. Ръководството на Дружеството счита, че не съществуват значими рискове, които биха наложили признаване на разходи и задължения във финансовия отчет към 31 декември 2024 година.

Не са възникнали условни пасиви за дружеството по отношение на свързани лица. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2024 година.

3.20. Събития след края на отчетния период

На 19 март 2025 г. е сключено допълнително споразумение към договора за продажба на недвижим имот, с което капарото се променя на 200 000 (двеста хиляди) лв.

На 20 март 2025 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ получи уведомления по чл. 145 ЗППЦК от:

- „НТП Консултинг“ ЕООД, ЕИК 201886398, за това, че на 19.03.2025 г., в резултат на продажба на 750 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, прякото му дялово участие във „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е спаднало от 30.00 % на 0.00 %.
- „Пауър Инвест Ко“ ЕООД, ЕИК 131469840, за това, че на 19.03.2025 г., в резултат на покупка на 750 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, прякото му дялово участие в капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е нараснало от 0.00 % на 30.00 %.
- Стефан Папалезов за това, че непряко (чрез контролираните от него „Пауър Инвест Ко“ ЕООД и „Глобал Солар“ ЕООД) притежава 70 % от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, като не е променил непрякото си участие в дружеството и то продължава да е 70%.

На 28 февруари 2025 г. е сключено допълнително споразумение с „Калдариум“ ЕООД към предварителния договор за наем, с което наемната цена се променя на 700 (седемстотин) лв. без ДДС.

След края на отчетния период: 31.12.2024 г. не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2024 година.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

3.21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. е подписан от Изпълнителния директор и е приет от Съвета на директорите на 27.03.2025 г.

София,

Дата: 27.03.2025 г.

Изпълнителен директор:

(Мариана Кьосева)

Съставител:

(Мария Паунова)