

## 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 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. Дружеството е със седалище и адрес на управление, който е и адрес за кореспонденция : гр.София, ул.“Оборище“№5.

Към 31.12.2024 година в дружеството има назначен един служител на трудов договор на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“. С членовете на СД са сключени договори за управление.

### 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 са допуснати до търговия на „Българска фондова борса“, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, на Алтернативен пазар BaSE.

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

Акционерен капитал (лева )	2500 000		
Брой акции (номинал 1 лев )	2500 000		
- 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: Мариана Петрова Кьосева, Марио Василев Димитров и Катерина Любомирова Ключ.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мариана Петрова Кьосева, с решение на Съвета на директорите от 20.05.2022г.

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

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

Към 31.12.2024г 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 на ЕС.

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 финансови отчети, които да дават вярна и честна представа за счетоводния баланс на дружеството, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на отчета към 31.12.2024г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо 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 нарушения.

## **II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети за приложение от Европейския съюз (ЕС). Към 30 септември 2024г. 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 са включени всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими за неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството е направило преглед на влезлите в сила на 1 януари 2024 год. промени в съществуващите стандарти и не счита, че те налагат промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет.

## **2.2. Действащо предприятие**

Настоящият 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 за секюритизация на недвижими имоти – 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.

## **2.3. Мерна база**

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

Всички данни към 31.12.2024 година са представени в хил. лв, освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и оповестява в лева.

## **2.4. Сравнителни данни**

Счетоводната политика, изложена по-долу е прилагана последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет.

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.

## **2.5. 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 условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в 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.

## **2.6. Функционална валута и валута на представяне**

Основните елементи на годишния финансов отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството извършва дейността си, наречена функционална валута. Функционалната валута на дружеството е българският лев, който е с фиксиран курс към еврото от 1999 год. по силата на въведения валутен борд в България.

Валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството е българският лев.

## **2.7. 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.

### **2.7.1. Валутен риск**

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

### **2.7.2. Лихвен риск**

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като за периода януари-септември 2024 год. не са ползвани заеми. Ръководството на Дружеството има основания да счита, че такъв няма да има и при бъдещите финансови операции.

### **2.7.3. Ценови риск**

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

### **2.7.4. Кредитен риск**

Финансовите активи, които биха изложили дружеството на кредитен риск са предимно предоставяните аванси на проектанти и строители. 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.

#### **2.7.5. 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.

### **2.8. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет**

#### **2.8.1. Имоти, машини и оборудване**

##### ***Класифицирани като ДМА***

Имотите, машините и оборудването (ДМА) се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, нотариални такси, местни данъци и такси, такси за вписване, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци /данък добавена стойност/ и др.

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават в Отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановимите стойности на съответните активи.

Дружеството предвижда използването на линейния метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700,00 /седемстотин / лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираят като текущ разход в момента на придобиването им.

Разходите по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване чрез покупка на имоти, машини и съоръжения се капитализират към стойността на съответния актив, само ако отговарят на изискванията за подобна капитализация. Във всички останали случаи, те се отчитат като текущи разходи за периода, за който се отнасят.

***Класифицирани като инвестиционни имоти и имоти, държани за продажба***

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти и имоти, държани за продажба притежаваните от него земи, сгради или части от сгради, които държи дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, както и с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала. Чл.8,т.(д) на МСС 40 „Инвестиционни имоти“ определя като инвестиционни имоти имотите, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти.

Съгласно чл.16 на МСС 40 „Инвестиционни имоти“ притежавани като инвестиционен имот се признават като актив само когато:

- а) е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието;
- б) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно

***Първоначално оценяване***

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Преките разходи са: разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за подготовка на обекта, разходи за проучване и проектиране, нотариални такси, хонорари на лица, свързани с проекта, местни данъци и такси, такси за вписване, невъзстановяеми такси и данъци и др.

***Последващо оценяване***

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по модела на справедливата стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител съгласно изискванията на чл.22 и чл.23 от ЗДСИЦДС.

Ефектите от преоценката до справедливата стойност се третираат и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

***Активи в процес на изграждане***

Дружеството представя в отчета за финансовото състояние разходите за изграждане на активи - проучване, проектиране, СМР и др. Същите в края на всяка година се подлагат на преглед за обезценка.

**Инвестиционните имоти не се амортизират.**

*Извършени последващи разходи*, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на преустройство и реконструкция се капитализират към балансовата стойност на съответния актив.

*Инвестиционните имоти се отписват* от отчета за финансово състояние, когато са трайно извадени от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите от продажбата на инвестиционните имоти се определят чрез сравняването на приходите от продажба и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към „други доходи от дейността“.

#### **2.8.2. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато ръководството прецени, че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

#### **2.8.3. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват наличности: в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки се представят в оперативната дейност;
- трайно блокираните парични средства се третират като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към контрагенти към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

#### **2.8.4. Основен капитал**

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платени акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва с размера на записания от акционерите капитал, който трябва да бъде изцяло внесен към момента за подаване на заявление за вписване в Търговския регистър. Вноските в капитала могат да бъдат само парични, а акциите – безналични.

Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

#### **2.8.5. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка

след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

#### **2.8.6. Търговски и други задължения**

Търговските и другите сходни задължения в лева се оценяват по стойността на възникването им. Дружеството няма задължения в чуждестранна. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

#### **2.8.7. Задължения към наети лица**

Задълженията към персонала се определят от трудовото и осигурително законодателство в страната. Разходите на дружеството по ангажиментите, свързани с наетите лица се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

#### **2.8.8. Провизии**

Провизии за задължения се начисляват в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход и се признават в отчета за финансовото състояние в случаите, когато възникне правно или конструктивно задължение в резултат на минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се оценяват и коригират ежегодно на основата на най-добрата приблизителна оценка, която ръководството е направило за необходимостта от изтичане на икономическа изгода, в случай че те бъдат уредени към датата на изготвянето на финансовия отчет.

#### **2.8.9. Признаване на приходи и разходи**

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

#### **2.8.10. Признаване на разходи за строителство**

Разходите за изграждане на обекти се оценяват по фактическа себестойност и са признати като такива на основание изпълнени договори.

#### **8.11. Финансови приходи /разходи/**

Приходите от лихви се начисляват текущо, на база договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането, за което се отнасят. Те се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.



Разходите по заеми, пряко свързани със строителството на нови активи се капитализират като част от тяхната цена на придобиване. Разходите по заеми включват лихвите и другите разходи, които дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Като финансови приходи/разходи се представят приходите от продажба на права, валутните курсови разлики и разходите за банкови такси и комисионни, които не са свързани с инвестиционни заеми.

#### **2.8.12. Разходи за обезценки**

Загубите от обезценки се признават винаги в случай, че преносната стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че има промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност. Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

#### **2.8.13. 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 изчисляване на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила 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, когато данъкът се отнася до статии, които директно са били признати в собствения капитал.

##### *Отсрочен данък върху доходите*

Отсрочени данъчни активи не се признават.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

##### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

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

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи 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.

##### *Данък върху печалбата*

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

#### **2.8.14. 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 средно-претегления 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.

#### **2.8.15. Разпределение на дивиденди**

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

#### **2.8.15. Свързани лица**

Вземанията и задълженията към свързани лица се представят по стойности при тяхното възникване и като нетекущи или текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

Дата: 27.01.2025 г.

Изпълнителен директор:

**1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/ И ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Инвестиционни имоти	Преценка на имоти	Машини, оборудване, съоръжения	Активи в процес на изграждане	ОБЩО
Салдо на 01.01.2023 год.	4334	0	10	126	4470
Салдо на 31.12.2023 год.	4534	573	10	176	5293
Балансова стойност на 01.01.2024 год. В това число- преценка	5107	0	10	176	5293
Разходи за придобиване	0	0	0	35	35
Отписани	0	0	-10	0	-10
Балансова стойност към 31.12.2024 год.	5107	0	0	211	5318

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700,00 лева.

Дружеството няма напълно амортизирани дълготрайни активи.

*Инвестиционни имоти*

В периода януари – декември 2024 година, Дружеството не е закупувало имоти.

Дружеството прилага МСС 40 „Инвестиционни имоти“ за признаване, оценяване и оповестяване на инвестиционните имоти.

**НЕМАТЕРИАЛЕН ДЪЛГОТРАЕН АКТИВ-КОНЦЕСИЯ**

През 2023г. дружеството е сключило договор за концесия с Община Разлог за строителство, експлоатация и поддържане на обект за водни процедури, хигиенни услуги, отдих и социални контакти - Баня „Св.Варвара“. Срещу предоставените от Община Разлог концесионни и съпътстващи права , концесионерът дължи годишно концесионно възнаграждение в размер на 4хил.лв.-постоянна компонента , с възможност за корекция на всеки 2 години в случай на ръст на цените с повече от 15 %. Съгласно изискванията на МСС 38 концесионните права са класифицирани като нематериален актив. Цената на концесионните права, показани като нетекущ актив е настоящата стойност на сумата на минималните концесионни годишни възнаграждения, определени с договора. Определената настояща стойност е настоящата стойност на задължението по концесионния договор-74хил.лв.

На 19 декември 2024 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, като наемодател сключи договор за наем част от недвижими имоти, разположени в с. Елешница, общ. Разлог, предоставени на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съгласно Договор за концесия № 499 от 27.10.2023 г. - недвижими имоти и изградените върху тях сгради, представляващи обект за водни процедури и атракции, отдих и социални контакти – Баня „Варвара“. Договорът е със срок 3 години и годишен наем 50 000 лв. (4167 лв./месечно).

**РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ**

През периода 01.01.2024-31.12.2024г. Дружеството отчита разходи за придобиване на дълготрайни материални активи в размер на 35 хил.лв., в това число: за услуги по изготвяне на ПУП – 16 хил.лв, за изготвяне на проектна документация и други проектантски услуги 19 хил.лв.

**2. ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Вземания от клиенти и доставчици	5	5
Вземания по гаранция по концесионен договор	2	2
Други вземания	1	3
В т.ч: ДДС	1	3
<b>ОБЩО:</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

**3. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2023</b> <b>BGN'000</b>
Разплащателни сметки	13	8
Парични средства в каса	-	1
<b>ОБЩО:</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

Дружеството няма блокирани средства.

**4. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

Към 31 декември 2024г. акционерният капитал е в размер на 2500 хил. лв, разпределен в 2 500 000 акции с номинална стойност по 1 лев всяка една  
Собствениците на дружеството са представени в т. I. Корпоративна информация.

	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2023</b> <b>BGN'000</b>
Основен регистран капитал	2500	2500
Натрупани загуби	(70)	(70)
Неразпределена печалба	2882	2412
Текущ финансов резултат	(127)	470
<b>ОБЩО:</b>	<b>5185</b>	<b>5312</b>

**5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2023</b> <b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	2	0
Задължения към персонала	1	0
Задължения към осиг.предприятия	1	0
Други задължения	150	0
<b>ОБЩО:</b>	<b>154</b>	<b>0</b>

## 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Счетоводни и одиторски услуги	16	15
Консултантски услуги	4	9
Правни услуги	17	12
Нотариални услуги	-	3
Административни услуги	-	3
Проектантски услуги	41	0
Други външни услуги	4	0
<b>ОБЩО:</b>	<b>82</b>	<b>51</b>

## 7.РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Разходи за възнаграждения	51	44
Разходи за осигуровки	4	0
<b>ОБЩО:</b>	<b>55</b>	<b>44</b>

## 8.ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Местни данъци и такси	-	4
Други такси	5	11
Отписани ДМА	10	-
<b>ОБЩО:</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

**9.ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Банкови такси	3	3
Други финансови разходи	4	0
<b>ОБЩО:</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

**10. ДОХОД НА АКЦИЯ**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Резерв от последващи оценки на активи	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	-127	470
<b>ОБЩО:</b>	<b>-0,0508</b>	<b>0,1880</b>

**12. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ**

Дружеството третира и 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:**

- „Пауър Инвест Ко“ ООД, ЕИК 131469840
- „Тендем Хоум“ ЕООД, ЕИК 202717950
- „Глобал Солар“ ЕООД, ЕИК 201633548
- „НТП Консултинг“ ЕООД, ЕИК 201886398
- „Юнивърс Файнънс“, ЕАД, ЕИК 202275335

**Ключов управленски персонал**

Ключовият управленчески персонал е представен в раздел I. Корпоративна информация.

ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ АДСИЦ ЕИК 206141426

Пояснително приложение към финансов отчет за периода, завършващ на 31.12.2024г.

## **12. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2024 год.

Настоящият междинен финансов отчет е приет от Съвета на директорите на 27.01.2025 година.

Съставител:

Изпълнителен директор:

/Мария Паунова/

/Мариана Кьосева/