ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2024

	Прило-жение	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	*4*	19 320	19 712
Отсрочени данъчни активи	*5*	512	295
Общо нетекущи активи		**19 832**	**20 007**
Текущи активи			
Материални запаси		3	3
Търговски и други вземания	*6*	6 303	10 971
Парични средства	*7*	41	44
Общо текущи активи		**6 347**	**11 018**
Общо активи		**26 179**	**31 025**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал			
Основен капитал	*8*	14 122	14 122
Резерви		3 787	3 787
Натрупана загуба		(8 340)	(7 341)
Общо капитал		**9 569**	**10 568**
Нетекущи пасиви			
Получени банкови и търговски заеми	*9*	12 842	14 255
Общо нетекущи пасиви		**12 842**	**14 255**
Текущи пасиви			
Получени банкови и търговски заеми	*9*	3 741	6 133
Търговски и други задължения	*10*	27	69
Общо текущи пасиви		**3 768**	**6 202**
Общо пасиви		**16 610**	**20 457**
Общо капитал и пасиви		**26 179**	**31 025**

Настоящият финансов отчет е одобрен на 20 февруари 2025 г. и подписан от:

Росен Христов Бонев
(Изп.директор)

Хатидже Ниази
(Съставител)

Заверил съгласно одиторски доклад:

Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев
Управител

Валентина Николова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2024

	Прило-жение №	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Приходи от продажби	*11*	**7**	**10**
Други приходи	*12*	**28**	**2**
Разходи по икономически елементи			
Разходи за материали	*13*	(33)	(35)
Разходи за външни услуги	*14*	(54)	(59)
Разходи за персонала	*15*	(66)	(64)
Разходи за амортизация	*4*	(392)	(393)
Други разходи	*16*	(12)	(278)
Общо разходи по икономически елементи		**(557)**	**(829)**
Финансови приходи	*17*	260	426
Финансови разходи	*17*	(954)	(964)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		**(1 216)**	**(1 355)**
Приходи (разходи) за данъци върху печалбата	*18*	**217**	**20**
Печалба (загуба) за периода		**(999)**	**(1 335)**
Друг всеобхватен доход, нетно от данък		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за периода		**(999)**	**(1 335)**

Настоящият финансов отчет е одобрен на 20 февруари 2025 г. и подписан от:

Росен Христов Бонев
(Изп.директор)

Хатидже Ниази
(Съставител)

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев
Управител

Валентина Николова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2024

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Натрупана печалба/загуба хил. лв.	Финансов резултат за периода хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2023	**14 122**	**3 787**	**(13 764)**	**7 758**	**11 903**
Разпределение на печалбата/(загубата)	-	-	7 758	(7 758)	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(1 335)	**(1 335)**
Салдо на 31 декември 2023	**14 122**	**3 787**	**(6 006)**	**(1 335)**	**10 568**
Разпределение на печалбата/(загубата)	-	-	(1 335)	1 335	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(999)	**(999)**
Салдо към 31 декември 2024	**14 122**	**3 787**	**(7 341)**	**(999)**	**9 569**

Настоящият финансов отчет е одобрен на 20 февруари 2025 г. и подписан от:

Росен Христов Бонев
(Изп.директор)

Хатидже Ниази
(Съставител)

Заверил съгласно одиторски доклад:

Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев
Управител

Валентина Николова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Приложението от стр. 14 до стр. 35 е неразделна част от настоящия

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2024

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	**44**	**23**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	731	18
Плащания на доставчици и други кредитори	(120)	(2 395)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(60)	(63)
Платени/възстановени данъци	(63)	2 190
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(15)	(25)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**473**	**(275)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за нетекущи активи	-	(66)
Постъпления от предоставени заеми	4 283	1 918
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**4 283**	**1 852**
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	579	2 298
Върнати заеми	(4 456)	(2 827)
Платени лихви	(882)	(1 027)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(4 759)**	**(1 556)**
Изменение на наличностите през годината	**(3)**	**21**
Ефект от курсови разлики	**-**	**-**
Парични наличности в края на периода	**41**	**44**

Настоящият финансов отчет е одобрен на 20 февруари 2025 г. и подписан от:

Росен Христов Бонев
(Изп.директор)

Хатидже Ниази
(Съставител)

Заверил съгласно одиторски доклад:

Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев
Управител

Валентина Николова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

1. Учредяване и регистрация. Правен статут и законова рамка.

Астера Първа Банско АД (дружеството) е акционерно дружество, което е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 202558290. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Варна, к.к. "Св. Св. Константин и Елена".

Основната дейност на дружеството е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дейността е със сезонен характер.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството за издаване на 20 февруари 2025 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2024 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на предприятието, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството е направило преглед на действащите и влезли в сила от 1 януари 2024 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

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

2.3. Счетоводни принципи

Годишният финансов отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Пандемията от коронавирус оказа пряко негативно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. След въведените ограничения през месец март 2020 година и последвалата несигурност в пътуванията в страната и чужбина, ръководството на дружеството е взело решение да не извършва дейност, което продължава и понастоящем.
През 2022 година влиянието върху икономиката на пандемията от Covid-19 намаля, но продължаващата понастоящем война между Русия и Украйна и избухналата война между Израел и Палестина помрачи перспективите за икономическо възстановяване след пандемията. Конфликтът допълнително изостри инфлационните процеси в страната и по света. Цените на енергоносителите и някои основни материали значително нараснаха.

Към 31 декември 2024 година дружеството има натрупани загуби в размер на 8 340 хил. лв. и продължава да не осъществява дейност за четвърта поредна година. Ръководството очаква в кратки срокове да започне строителството на нова част към притежавания хотелски комплекс, за което притежава разрешително за строеж. В тази връзка е взето решение да не се извършва дейност, тъй като не е препоръчително да се инвестира в отварянето на хотелския комплекс, ситуиран в непосредствена близост до строителния обект. При извършването на строителните дейности е предвидено и цялостно реновиране на съществуващата хотелска база. Очакванията са строителството да продължи между две и три години, поради забрана за извършване на дейности от такъв характер през активен туристически сезон.

Дружеството е получило и писмо за подкрепа от мажоритарния си собственик, съгласно което компанията майка ще продължи да оказва финансова подкрепа и съдействие за разсрочване на задълженията в случай на необходимост. Всичко това дава основания на ръководството да заключи, че дружеството може нормално да продължи да функционира без да има нарушаване на принципа на действащо предприятие за целите на изготвяне на финансовия му отчет.

2.5. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.
Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни към 31 декември 2024 и за 2023 години са представени в настоящия годишен финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.6. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

2.8. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

• то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
• прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.9. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение.

Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че осъществява сделки, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро.

По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.9.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране, например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.9.3. Кредитен риск

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

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

2.9.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. Дружеството е приело счетоводна политика да капитализира извършените разходи за придобиване на активи, когато тези разходи превишават 700 лева.

След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.2).

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини и съоръжения.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения (определят се като разлика между постъпленията и преносната стойност на актива) се признават нетно в други приходи/други разходи в печалбата или загубата за периода.

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

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

Към края на всеки отчетен период Ръководството на дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.*
Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

Полезен живот	**2024 година**	**2023 година**
Сгради	100 години	100 години
Машини, съоръжения и оборудване	2–20 години	2–20 години
Транспортни средства	10 години	10 години
Офис обзавеждане	15 години	15 години
Софтуер	2 години	-

Начисляването на амортизацията започва, когато активът е на разположение за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

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

3.2. Обезценка на имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и нетекущите активи, държани за продажба. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

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

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

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

3.3. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде текущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажби.

3.4. Материални запаси

Материалните запаси при тяхното придобиване се оценяват по цена на придобиване, която включва всички преки разходи свързани с доставката на актива. Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно претеглената цена.

В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи по продажбата.

3.5. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.
Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

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

3.5.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството класифицира своите финансови активи като вземания и парични депозити.

3.5.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар.

След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните депозити, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се държат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Парични средства

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

3.5.3. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:
- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

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

Търговски и други вземания

Към датата на изготвяне на годишния финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими. Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато на база договореностите на дружеството се очаква едно вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово преструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 60 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезценено.

3.5.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други финансови задължения.

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

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

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

Търговски и други задължения

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

Задължения по лихвени заеми и получени банкови заеми

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

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

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

При изчислението на ефективния лихвен процент дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.
Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.6. Собствен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат, натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Резервите на дружеството включват ефектите от осъществено вливане на дружество под общ контрол.

3.7. Задължения към наети лица

3.7.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

3.7.2. Платен годишен отпуск

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

3.7.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

Оценяването на дългосрочните доходи на персонала се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към датата на отчета за финансовото състояние се прави от лицензирани актюери. Ръководството на дружеството е взело решение да не признава пасиви в отчета за финансовото състояние, свързани с доходи при пенсиониране, тъй като след извършена приблизителна оценка е преценило, че стойността им не е съществена за финансовия отчет.

3.8. Провизии

Провизиите се признават когато дружеството притежава настоящо задължение като резултат от минало събитие и съществува вероятност дружеството да уреди това задължение.
Провизиите са оценени въз основа на най-добрата преценка, която е направена от ръководството, необходима за погасяване на задължението към датата на изготвяне на междинният финансов отчет и са дисконтирани до настоящата им стойност, когато ефектът е съществен.

3.9. Признаване на приходите и разходите

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

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

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

Печалбата (загубата) от продажбата на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

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

Приходите от правителствени дарения се признават едновременно с начислените разходи за тях. Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

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

3.10. Финансови приходи и разходи

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

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

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

3.11. Разходи за данъци върху печалбата

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

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

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

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2024 година дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2025 година данъчната ставка се запазва на 10 %.

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

При изготвянето на годишния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

3.12.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства и стоп. инвентар	Активи в процес на изграждане	Нематериални активи (софтуер)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо на 01 януари 2024	1 966	18 996	757	2 464	429	18	24 630
Постъпили	-	-	-	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2024	**1 966**	**18 996**	**757**	**2 464**	**429**	**18**	**24 630**
Натрупана амортизация:							
Салдо на 01 януари 2024	-	(2 666)	(420)	(1 814)	-	(18)	(4 918)
Амортизация за периода	-	(193)	(37)	(162)	-	-	(392)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2024	**-**	**(2 859)**	**(457)**	**(1 976)**	**-**	**(18)**	**(5 310)**
Балансова стойност на 31 декември 2024	**1 966**	**16 137**	**300**	**488**	**429**	**-**	**19 320**
Балансова стойност на 31 декември 2023	**1 966**	**16 330**	**337**	**650**	**429**	**-**	**19 712**

Като активи в процес на изграждане дружеството представя натрупани разходи във връзка с разширяване на притежавания хотелски комплекс в гр. Банско. Строителството е стартирало през 2018 година и е временно преустановено поради влошената обстановка, свързана с пандемията от Ковид-19. През 2022 година е възстановена работата по проекта.

5. Отсрочени данъчни активи

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от превишение на данъчна над счетоводна балансова стойност	402	177
Данъчен ефект от обезценка на търговски и други вземания	110	118
Общо	**512**	**295**

6. Търговски и други вземания

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Главници по предоставени заеми	3 144	7 427
Лихви по предоставени	3 034	2 774
Очаквани кредитни загуби	*(1 037)*	*(1 066)*
Вземания по предоставени заеми, нетно	***5 141***	***9 135***
Вземания от продажба на финансови активи	1 197	1 916
Очаквани кредитни загуби	*(62)*	*(106)*
Вземания от продажба на финансови активи, нетно	**1 135**	**1 810**
Вземания от клиенти	3	5
Очаквани кредитни загуби	-	*(4)*
Вземания от клиенти, нетно	**3**	**1**
Предплатени разходи и предоставени аванси	21	18
Данък добавена стойност за възстановяване	3	5
Други вземания	-	2
Общо	**6 303**	**10 971**

Движението на очакваните кредитни загуби през периода е какво следва:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Очаквани кредитни загуби в началото на периода	(1 176)	(972)
Изменение в очакваните кредитни загуби през периода	73	(211)
Отписани кредитни загуби	4	7
Общо	**(1 099)**	**(1 176)**

Към 31 декември 2024 година дружеството има вземания по предоставени заеми в размер на 3 144 хил. лв. (7 427 хил. лв. към 31 декември 2023 година), които придобива в резултат на вливането на Пампорово Пропърти ЕООД през 2021 г. Дължимите лихви по тях са в размер на 3 034 хил. лв. (2 774 хил. лв. към 31 декември 2023 година). Предоставените суми не са обезпечени и съгласно последен анекс се дължат в рамките на следващите 12 месеца при годишна лихва от 5 %. Ръководството счита, че балансовата стойност на вземанията е разумна приблизителна оценка на тяхната справедлива стойност към края на представените отчетни периоди.

През 2023 година дружеството продава участието си в капитала на „Хотел Мурсалица“ АД, което е в размер на 72,3 %. Представените вземания от продажба на финансови активи представлява остатъкът, дължим от купувача до 30 септември 2025 година.

7. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Парични средства по разплащателни сметки	11	13
Парични средства в брой	30	31
Общо	**41**	**44**

8. Основен капитал

Регистрираният капитал на дружеството към 31 декември 2024 година възлиза на 14 122 хил. лв., разпределен в 141 220 бр. поименни акции с номинал 100 лв. всяка. Мажоритарен акционер, притежаващ 95.58 % от акциите на дружеството е Варна Риълтис ЕАД, а крайното дружество майка е Холдинг Варна АД, чийто акции са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД.

Считано от 07 март 2022 година 4.42 % от акциите на дружеството се притежават от НДФ „Конкорд Фонд -7 Саут - Ийст Юръп".

9. Задължения по получени банкови и търговски заеми

	31.12.2024 хил. лв.		31.12.2023 хил. лв.	
	до 1 година	над 1 година	до 1 година	над 1 година
Главници по получени банкови заеми	1 436	12 888	1 418	14 324
Предплатени финансови разходи	-	*(46)*	-	*(69)*
Настояща стойност на задълженията	**1 436**	**12 842**	**1 418**	**14 255**
Лихви по получени банкови заеми	23	-	81	-
Главници по получени търговски заеми	2 002	-	4 461	-
Лихви по получени търговски заеми	280	-	173	-
Общо	**3 741**	**12 842**	**6 133**	**14 255**

Дружеството има сключен договор с две търговски банки за получаване на дългосрочен синдикиран инвестиционен кредит от 2012 година с падеж по последен анекс на 01 януари 2027 година.
Към датата на отчета, договореният лихвен процент е сбора от приложимия лихвен индекс на банката и надбавка в размер на 1,857 %.

През 2020 и 2021 година във връзка с предприетите от правителството мерки и възможността кредитите да бъдат отсрочвани, предвид извънредната обстановка, породена от разпространението на COVID-19 и ефекта върху отрасъл туризъм, дружеството предоговоря условията си за погасяване на главници и лихви без да се променя крайният срок за издължаване.
Задължението по кредита е обезпечено със залог на настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сметки в банките кредитори, както и залог на търговското предприятие на дружеството.

Дружеството има сключени договори за заем със свързани лица в размер на 2 002 хил. лв., (към 31 декември 2023 година – 4 461 хил. лв.), които са краткосрочни, необезпечени с краен срок на погасяване до 31 декември 2025 година. Договорените годишни лихвени проценти по тях са в диапазона между 2,5% - 4%.

10. Търговски и други задължения

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Задължения към доставчици	12	39
Получени аванси	3	10
Задължения по гаранции от членовете на СД и други	-	7
Задължения към персонала	3	3
Задължения по компенсируеми отпуски	4	4
Задължения към социалното осигуряване	2	2
Други	3	4
Общо	**27**	**69**

11. Приходи от продажби

Представените приходи от продажби включват реализираните приходи от наем през съответните периоди.

12. Други приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Отписани задължения	22	-
Приходи от финансиране	2	1
Други приходи	4	1
Общо	**28**	**2**

13. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Електрическа енергия	33	32
Гориво	-	2
Други	-	1
Общо	**33**	**35**

14. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Абонамент и абонаментна поддръжка	21	25
Административни и счетоводни услуги	13	15
Застраховки	10	10
Консултантски услуги и комисионни туроператори	3	2
Независим финансов одит	3	2
Текущи банкови такси	2	2
Комуникационни услуги	1	1
Разходи за реклама	-	-
Други разходи	1	2
Общо	**54**	**59**

15. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Разходи за заплати	55	55
Разходи за социално осигуряване	10	10
Разходи за компенсируеми отпуски, нетно	1	(1)
Общо	**66**	**64**

16. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Местни данъци и такси	70	66
Отписани вземания	15	-
Изменение в очаквани кредитни загуби	(73)	211
Други	-	1
Общо	**12**	**278**

17. Финансови приходи и разходи

Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	260	426
Общо	**260**	**426**

Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Разходи за лихви	954	955
Разходи за такси	-	9
Общо	**954**	**964**

18. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

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

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	(1 216)	(1 355)
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	122	135
Ефект от признати отсрочени данъци от предходни периоди	185	-
Ефект от непризнати отсрочени данъчни активи, възникнали през предходни периоди	16	-
Ефект от непризнати отсрочени данъчни активи, възникнали през текущия период	(106)	(115)
Приход/(разход) за данък върху печалбата	**217**	**20**

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Изменение в отсрочените данъци	217	20
Приход/(разход) за данък върху печалбата	**217**	**20**

През 2024 година дружеството е начислило 185 хил. лв. отсрочен данък, неначислен през предходни периоди, свързан с превишението на данъчната над счетоводната балансова стойност на притежаваните нетекущи активи.

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват едноличният собственик Варна Риълтис ЕАД, крайното дружество майка - Холдинг Варна АД и неговите акционери, както и техните дъщерни дружества, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Извършените сделки се отнасят основно до:
- получени и погасени заеми;
- лихви по получени заеми;
- предоставени заеми и получени плащания по предоставени заеми;
- лихви по предоставени заеми;
- предоставени услуги;

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2024 и 2023 година са, както следва:

Свързано лице	**31 декември 2024 хил. лв. Продажби, лихви по предоставени заеми**	**31 декември 2023 хил. лв. Продажби, лихви по предоставени заеми**	**31 декември 2024 хил. лв. Покупки и лихви по получени заеми**	**31 декември 2023 хил. лв. Покупки и лихви по получени заеми**
Едноличен собственик	-	-	(102)	(106)
Крайно дружество майка	-	-	-	(20)
Предприятия от група и други свързани лица	262	428	(18)	(21)
	262	**428**	**(120)**	**(147)**

Начисленията за възнаграждения на ключов управленски персонал през 2024 година са в размер на 8 хил. лв. (2023 г. – 8 хил. лв.).

Към 31 декември 2024 и 2023 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	**31 декември 2024 хил. лв. Вземания**	**31 декември 2023 хил. лв. Вземания**	**31 декември 2024 хил. лв. Задължения**	**31 декември 2023 хил. лв. Задължения**
Едноличен собственик	-	-	2 082	4 503
Крайно дружество майка	-	-	-	-
Предприятия от група и други свързани лица	6 178	10 201	200	149
Очаквани кредитни загуби	*(1 037)*	*(1 066)*	-	-
	5 141	**9 135**	**2 282**	**4 652**

20. Управление на капитала

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

21. Събития след края на отчетния период

На извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 21 януари 2025 година е взето решение за освобождаване на изпълнителния директор и член на Съвета на директорите на дружеството Росен Христов Бонев и назначаване на негово място на Пламен Стефанов Петков. Решението подлежи на вписване в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.