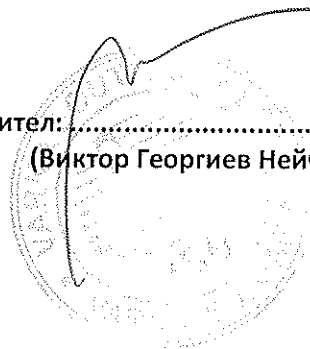


**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „ВАРНА САУТ БЕЙ“ ЕООД за 2020г.**

Годишният доклад за дейността на "Варна Саут Бей" ЕООД, гр. Варна за 2020г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро и микро - икономическата среда, финансово - икономическото състояние на дружеството за 2020г. и перспективите за развитие.

23.06.2021г.
гр. Варна

Управител:
(Виктор Георгиев Нейчев)



I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е регистрирано от Варненския окръжен съд с решение № 8151 от 24.09.2007, вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4, том 850, стр.14 по ф.д. № 4675/2007. ЕИК 148138446 при Търговски регистър към Агенцията по вписванията.

Фирма: „Варна Саут Бей“ ЕООД
Седалище: гр. Варна, ул. Петко Каравелов 40
Адрес на управление: гр. Варна, ул. Петко Каравелов 40
Предмет на дейност: покупка и продажба на собствени недвижими имоти

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 5 000 лв., разпределен в 50 бр. дялове с номинална стойност 100 лв. всеки един.

Съдружници:	Участие в капитала:
Дъаркадия истейтс ЛТД	100.00%
Общо:	100.00%

Органи на управление: Дружеството се управлява и представлява от:
Виктор Георгиев Нейчев - управител;

Клонове
(чл. 39, т.7 от ЗС): Дружеството няма регистрирани клонове.

Наименование	Адрес

Свързани лица: Дружеството няма/ има свързани лица, както следва:

Нео мениджмънт ЕООД, Аврора къмпани ЕООД, Арти пропърти ЕООД, Арес дивелъпмънт ЕООД, Аби мениджмънт ЕООД, Айрън инвест ЕООД, Дара инвестмънт ЕООД, Реа инвестмънт ЕООД, Айра дивелъпмънт ЕООД, Ремо пропъртис ЕООД, Текс дивелъпмънт ЕООД, Фрея къмпани ЕООД, Мика дивелъпмънт ЕООД, Рико кънстракшън ЕООД, Арак пропърти ЕООД, Тайра кънстракшън ЕООД, Арвен консулт ЕООД, Алфи инвестмънт ЕООД, Арло кънстракшън ЕООД, Чара кънстракшън ЕООД, Риго къмпани ЕООД, Кара Билдинг ЕООД, Рикс Кънстракшън ЕООД, Едо Къмпани ЕООД, Кора Кънстръкшън ЕООД, Варна саут бей пропърти ЕООД, Варна саут бей парк енд бийч ЕООД, Марина Сънрайз Резидънс ЕООД, Аркадия истейтс ЕООД

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС)

Осъществяваната от "Варна Саут Бей" ЕООД основна дейност е:

- ♦ покупка и продажба на собствени недвижими имоти;

Реализираните приходи по видове стоки/ продукти / услуги от дейността за 2020г. и тяхното изменение спрямо 2017г. са както следва:

(хил.лв.)

Реализирани приходи от продажби		
по видове стоки/ продукти/услуги	2020	2019
Стоки	9 555	-
- продажба на собствени недвижими имоти (апартаменти)	9 555	-
Услуги в т.ч.	1	40
- от наеми	1	40
Други приходи в т.ч.		-
- отписани задължения		-

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си "Варна Саут Бей" ЕООД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

♦ Систематични рискове:

✓ Политически риск:

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набеязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

* На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Макроикономически рискове:

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобренито на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

➤ Валутен риск:

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

* На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме икономическия риск като: ~~много висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / без риск.

➤ Инфлационен риск:

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. Средногодишната инфлация остана ниска под влияние на благоприятната конюктура на международните пазари на суровини.

В същото време ниският икономически растеж на българската икономика запазва базисната инфлация на ниско равнище към днешна дата, тъй като домакинствата се адаптираха към несигурната икономическа среда и продължават да спестяват, свивайки вътрешното потребление.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години

2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
3.00%	0.90%	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%	1.70%

Източник: НСИ

Силно негативен момент както за икономиката, така и за бюджета е, че страната още не е излязла от дефлационните процеси. Според МФ вече има сигнали за оттласкване, най-вече заради повишените цени на електроенергията. Повишаването на инфлационните очаквания предполага засилване на инвестициите в икономиката и нарастване на търсенето на работна ръка, което вече се забелязва.

* На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: ~~много висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / без риск.

➤ Риск от лицензионни режими:

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

- * На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: ~~много висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без риск~~.

➤ Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Прогнозите на експертите за 2019г. са икономиката ще продължи да расте макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. И ако през изминалата 2017г. и 2018г. напредъкът се е движел основно от износ и потребление, очакванията за 2019г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът - подобрени условия на пазара на труда. В допълнение лихвите по кредити и депозити ще останат ниски, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна ще доведе до умерена, но положителна инфлация през новата 2019г.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като: ~~много високи~~ / ~~високи~~ / ~~средни~~ / ~~ниски~~ / ~~без рискове~~.

- * Несистематични (микроикономически) рискове:

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

- * На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ **Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

- * На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „Варна Саут Бей“ ЕООД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

* На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без риск~~.

✓ Финансов риск:

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

* На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Ликвиден риск:

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и вземанията от клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

* На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Ценови риск:

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от

дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

- * На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / предлагани услуги, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Риск, свързан с паричния поток:

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навремени плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

- * На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Кредитен риск:

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

- * На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Инвестиционен риск:

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

- * На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като: ~~много~~ ~~висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ Регулативен риск:

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешнодружествените

документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

- * На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

- * На база посоченото по-горе и изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

✓ **Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

- * На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: ~~много-висок~~ / ~~висок~~ / ~~среден~~ / ~~нисък~~ / ~~без-риск~~.

III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

✓ Финансови показатели

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2020 г. спрямо 2019 г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2020	2019	2020/2019	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	933	23	910	3956.5%
2	Нетни приходи от продажби	9556	40	9516	23790.0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	9556	40	9516	23790.0%
4	Общо приходи	9556	40	9516	23790.0%
5	Общо разходи за оперативна дейност	8494	1	8493	849300.0%
6	Общо разходи	8519	17	8502	50011.8%
7	Собствен капитал	-3717	-4650	933	20.1%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	24939	31869	-6930	-21.7%
9	Обща сума на активите	21222	27219	-5997	-22.0%
10	Краткотрайни активи	1299	7295	-5997	-82.2%
11	Краткосрочни задължения	443	197	246	124.9%
12	Краткосрочни вземания	41	40	1	2.5%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	197	199	-2	-1.0%
15	Материални запаси	1060	7056	-5996	-85.0%
16	Дългосрочни задължения	24496	31672	-7176	-22.7%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.098	0.575	-0.477	-83.0%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	-0.251	-0.005	-0.246	-4920.0%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.037	0.001	0.036	3600.0%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.044	0.001	0.043	4300.0%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.122	2.353	-1.231	-52.3%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.125	40.000	-38.875	-97.2%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	2.930	37.030	-34.100	-92.1%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.537	1.213	-0.676	-55.7%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.445	1.010	-0.565	-55.9%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.445	1.010	-0.565	-55.9%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	-0.149	-0.146	-0.003	-2.1%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	0.851	0.854	-0.003	-0.4%

Стойността на дружеството за 2020 г. спрямо 2019 г. е както следва

(лева)

	2020	2019
Стойност на 100% от собствения капитал	5 000	5 000
Брой дялове	50	50
Стойност на 1 дял	100.00	100.00

Всички данни и стойности, използвани при изчисление на финансовите и нефинансовите показатели са представени в годишния финансов отчет на „Варна Саут Бей“ ЕООД за 2020г. и всички от съществено значение разяснения по отношение на сумите на разходите са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2018г. „Варна Саут Бей“ ЕООД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2020г. в „Варна Саут Бей“ ЕООД не са настъпили важни събития.

VI. ИЗПОЛЗВАНИЕ ОТ „Варна Саут Бей“ ЕООД ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (съгл. чл.39, т.8 от ЗС)

- Политиката относно управление на финансовия риск на „Варна Саут Бей“ ЕООД касае способността му да:
 - изпълнява задълженията си навременно;
 - реализира добра събираемост на вземанията;
 - генерира приходи, а оттам и печалба;
 - финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
 - да инвестира в рентабилни инвестиции;
- Политиката относно управление на финансовия риск на „Варна Саут Бей“ ЕООД отчита влиянието на ключови фактори като:
 - междуфирмените вземания и задължения;
 - събираемост на вземанията;
 - ценова политика;
 - търговска политика;
 - политиката на хеджиране;
 - данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
 - плащане на санкции;
 - технологичната обезпеченост на дружеството;
 - стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
 - пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
 - конкурентоспособността на дружеството;
 - взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
 - държавни субсидии за подпомагане на дейността;
 - развитие на международните отношения;
- Политиката относно управление на финансовия риск на „Варна Саут Бей“ ЕООД включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Евентуалните **заплахи**, пред които „Варна Саут Бей“ ЕООД може да се изправи, включително влиянието и неговата експозиция по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са посочени в т.ІІ „Характеристика на дейността“, т. „Рискове, пред които дружеството е изправено“ на настоящия Годишен доклад за дейността.

VI. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „Варна Саут Бей“ ЕООД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС)

Мисия:

Мисията е съобразена с основните елементи на бизнеса, като клиенти, пазари, производствени мощности и други. Мисията е израз на смисъла на съществуване и ценностната система на фирмата. Дава отговор на въпросите: „Какъв е бизнеса?“, „Какъв е пазарът на недвижими имоти?“, „Какъв е потребителят?“, „Какво е ценно за него?“, „Какъв ще бъде бизнесът ни?“, „Какъв би трябвало да бъде?“, „Как да отговорим на .

Основна дейност	• покупка и продажба на собствени недвижими имоти • отдаване под наем на собствени недвижими имоти
Клиенти	• Физически лица • ЮЛ, ЧЮЛ • ЧФЛ
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва клиенти от: • България • Руска Федерация, Молдова, Украйна • Кралство Дания, Швеция, Норвегия Потенциални клиенти, към които ще се насочат маркетингови усилия в бъдеще: • България • Руска Федерация, скандинавски държави
Производствени мощности:	

Стратегии:

1. Стратегия за пазарно развитие:

- Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;

2. Стратегия на вътрешно развитие:

- Оптимизиране на оперативните разходи;
- Увеличаване производителността и рентабилността на труда;
- Повишаване квалификацията на работниците/служителите;

3. Стратегия за концентрация / специализация / ограничаване на дейността, закриване на дейности, други ограничителни мероприятия.

Цели:

➤ Краткосрочни:

- по отношение на продукта
- по отношение на персонала
- по отношение на финансовата стабилност

➤ Дългосрочни:

- по отношение на продукта
- по отношение на персонала
- по отношение на финансовата стабилност

Фирмени политики:

Продуктова политика:

- Високо качество на произвежданите продукти / предлаганите услуги;
- Стриктно спазване срока за изпълнение;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;
- Следпродажбено обслужване;

Пласментна политика:

- Преки канали за реализация;
- Резервационна система;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент;

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Принципи на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;

Рекламна политика:

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи;
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти;

Договорна политика:

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;
- Сключване на договори за сделки от съществено значение за дейността на дружеството;

Кадрова политика:

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Развитие на персонала (увеличаване / намаляване);
- Принцип на съвместяване на длъжности;
- Квалификация и преквалификация на персонала;
- Ротиране на длъжности;

Социална политика:

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;

Фирмена култура:

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата;

Екологична политика:

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Внедряване на нови, екологосъобразни техники и технологии;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд;

Инвестиционна политика:

- Стратегически хоризонт на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната база;

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Съставител:.....

(Варна Капитол Консулт ЕООД – Светослав Манолов Димитров)

Ръководител:.....

(Виктор Георгиев Нейчев)



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на "ВАРНА САУТ БЕЙ" ЕООД, гр. Варна, ул. "Петко Каравелов" 40, ЕИК по БУЛСТАТ:148138446
към 31.12.2020г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)
		Текуща година			Текуща година
а		1	а		1
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи		2	А. Собствен капитал		2
III. Дългосрочни финансови активи			I. Записан капитал		5
1. Акции и дялове в предприятия от група		19924	V. Натурална печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		5877
Общо за група III:		19924	- неразпределена печалба		(10555)
Общо за раздел Б:		19924	- непокрита загуба		(4655)
В. Текущи (краткотрайни) активи			Общо за група V:		933
I. Материални запаси			VI. Текуща печалба (загуба)		23
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		1060	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		(3717)
- стоки		1060	В. Задължения		
Общо за група I:		1060	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		16797
II. Вземания			над 1 година		16797
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		41	8. Други задължения, в т.ч.:		8142
Общо за група II:		41	до 1 година		443
IV. Парични средства, в т.ч.:			над 1 година		7699
- брой		197	- данъчни задължения, в т.ч.:		104
Общо за група IV:		197	до 1 година		104
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		1298	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:		24939
Г. Разходи за бъдещи периоди			до 1 година		443
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		21222	над 1 година		24496
			СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		21222
					27219

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Издаден доклад от Регистриран одитор

Светослав Станиславов с дата: 23.06.2021г.

Съставител:
Светослав Станиславов
Регистратор

/Светослав Димитров/



Ръководител:

/Виктор Нейчев/

ОТЧЕТ

ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "ВАРНА САУТ БЕЙ" ЕООД, гр. Варна, ул. "Петко Каравелов" 40, ЕИК по БУЛСТАТ:148138446
за 2020г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	А	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	2380		1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
б) външни услуги	2380		б) стоки	9556	40
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	0		в) услуги	1	40
5. Други разходи, в т.ч.:	6114		Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	9556	40
а) балансова стойност на продадените активи	5996		а) приходи от предприятия от група		
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	8494		в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	25	16			
Общо финансови разходи (6 + 7)	25	16			
8. Печалба от обичайна дейност	1037	23	8. Загуба от обичайна дейност	0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	8519	17	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	9556	40
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	1037	23	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	0	0
10. Разходи за данъци от печалбата	104				
12. Печалба (10 - 11 - 12)	933	23	10. Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А)	0	0
ВСИЧКО (Общо разходи + 11 + 12 + 13)	9556	40	ВСИЧКО (Общо приходи + 11)	9556	40

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Издаден доклад от Регистриран одитор

Светослав Станиславов с дата: 23.06.2021г.

Съставител:

Светослав Станиславов

Редовен член

Ръководител:

/Виктор Нейчев/

ОТЧЕТ

за паричните потоци по прекния метод

на "ВАРНА САУТ БЕЙ" ЕООД, гр. Варна, ул. "Петко Каравелов" 40, ЕИК по БУЛСТАТ:148138446

за 2020г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Преходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
	1	2	3	4	5	6
а						
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		2	(2)			(16)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	0	2	(2)	0	16	(16)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни						(16)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	0	0	0	0	16	(16)
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+В+В)	0	2	(2)	0	32	(32)
Д. Парични средства в началото на периода			199			231
Е. Парични средства в края на периода			197			199

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Издаден доклад от Регистриран одитор

Светослав Станиславов с дата: 23.06.2021г.

Светослав Станиславов
Регистрант

Съставител:

/Светослав Димитров/

Ръководител

/Виктор Нейчев/

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на "ВАРНА САУТ БЕЙ" ЕООД, гр. Варна, ул. "Петко Каравелов" 40, ЕИК по БУЛСТАТ:148138446
за 2020г.

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба				
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1. Салдо в началото на отчетния период	5							5877	(10555)	23	(4650)		
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	5	0	0	0	0	0	0	5877	(10555)	23	(4650)		
6. Финансов резултат за текущия период										933	933		
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:								23		(23)	0		
11. Салдо към края на отчетния период	5	0	0	0	0	0	0	5900	(10555)	933	(3717)		
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)	5	0	0	0	0	0	0	5900	(10555)	933	(3717)		

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Издаден доклад от Регистриран одитор

Светослав Станиславов с дата: 23.06.2021г.

Съставител:

Ръководител:

Светослав Станиславов
Регистрант

/Светослав Димитров/

/Виктор Нейчев/

Справка

за нетекущите (дълготрайните) активи
на "ВАРНА САУТ БЕЙ" ЕООД, гр. Варна, ул. "Петко Каравелов" 40, ЕИК по БУЛСТАТ: 148138446
към 31.12.2020г.

ПОКАЗАТЕЛИ																Амортизация						Последваща оценка				Проеценена стойност		Последваща оценка				Проеценена стойност в края на периода (11+12-13)		Балансова стойност в края на периода (7-14)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Отчетна стойност на весткущите активи																В началото на периода				на постъпване през периода				на излизане през периода				В края на периода (1+2-3)				Увеличение		Намаляване		Проеценена стойност (4+5-6)				В началото на периода				Намаляване през периода				Отписана през периода				В края на периода (8+9-10)				Увеличение				Намаляване				Проеценена стойност в края на периода (11+12-13)		Балансова стойност в края на периода (7-14)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
а																1	2	3	4	5	6	ю	8	9	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
III. Дългосрочни финансови активи																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1. Акции и дялове в предприятия от група																19924			19924			19924																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

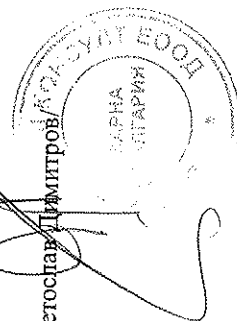
Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Съставител:

Ръководител:

/Светослав Цимигров/

/Виктор Нейчев/



ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет за 2020 година

**на ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД
ЕИК 148138446**

гр. ВАРНА, УЛ. ПЕТКО КАРАВЕЛОВ 40

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД е основано през 2007 год. като дружество с ограничена отговорност. Регистрирано е от Варненския окръжен съд с решение № 8151 от 24.09.2007, вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4, том 850, стр.14 по ф.д. № 4675/2007. ЕИК 148138446 при Търговски регистър към Агенцията по вписванията.

Предприятието е със седалище и адрес на управление: гр. Варна, община Варна, ул. Петко Каравелов 40
Адресът за кореспонденция е гр. Варна, ул. Петко Каравелов 38.

2. Капитал и собственици

Дружеството е: **100 %** - частна собственост.

За дружества с ограничена отговорност:

Регистрираният основен капитал на дружеството е: 5 000лв.

Броят на регистрираните дялове е 50бр.

Номиналната стойност на един дял е 100лв.

3. Ръководство и лица, натоварени с общо управление

3.1.Ръководство

През отчетната 2020г. ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се управлява и се представлява от Виктор Георгиев Нейчев.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Регистрираният предмет на дейност е: строително предприемачество; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; производство, внос и износ на всякакви стоки с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество; превозна, хотелиерска, туристическа, туроператорска и агентска дейност след лицензиране, рекламна, информационна, импресарска, програмна дейност; сделки с интелектуална собственост; издателска и печатарска дейност; посредничество при покупко – продажба и наем на недвижими имоти, консултации по покупко – продажба и наем на недвижими имоти, управление на недвижими имоти, оценка на недвижими имоти; услуги на юридически и физически лица; реализиране на целия предмет на дейност в страната и чужбина.

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) за микропредприятие.

Настоящият финансов отчет е индивидуален по смисъла на НСС, не е консолидиран. Съгласно изискванията на Националното счетоводно законодателство, Варна Саут Бей ЕООД не е задължено да изготвя консолидирани финансови отчети (чл. 32 от ЗСч).

2. Отчетна валута

Финансовия отчет е изготвен и представен в Български лева, закръглени до хиляда, освен, ако изрично не е упоменато друго.

3. Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

4. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайните материални, нематериални активи и инвестиционни имоти, използвана при изготвянето на финансовия отчет е цена на придобиване.

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от цената на придобиване, съответно себестойността и тяхната нетна реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

5. Операции с чуждестранна валута

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

Валутният курс, използван към 31.12.2020г. за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута е, както следва:

EUR 1,95583лв.

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Дълготрайни нематериални активи (нетекунци (дълготрайни) активи)

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700,00 лева се капитализират.

1.2. Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрение на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализируем за целите на производството и предприятието разполага с достатъчно ресурси, за да финализира развитието.

Капитализираните разходи включват направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи. Останалите разходи за развитие се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

1.3. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на променяща се база, първоначалната оценка се определя приблизително съобразно зависимостта на заложената промяна на базата.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава/Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.4. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

1.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод при съответната норма на амортизация.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

2.1. Като дълготрайни материални активи в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се третираат и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700,00 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценката му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава/Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив - при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив - при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод при съответната норма на амортизация.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиционни имоти

3.1. Като инвестиционни имоти в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се третира и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

3.2. Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) При придобиване чрез строителство по стопански начин - цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.

в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка - по справедлива стойност.

д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по

реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава/Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

3.3. Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

4. Инвестиции

4.1. Дъщерни са предприятията, юридически лица, контролирани от ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД. Юридическите лица, които са дъщерни на дъщерното предприятие, също се смятат за дъщерни предприятия.

Контрол съществува, когато контролиращото предприятие притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие (контролирано), в резултат на обстоятелствата:

- притежава мнозинство от гласовете на акционерите или съдружниците в друго предприятие (дъщерно предприятие);
- е акционер или съдружник в дъщерното предприятие и има право да назначава или да освобождава мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на друго предприятие (дъщерно предприятие);
- има право да упражнява господстващо влияние върху предприятие (дъщерно предприятие), в което е акционер или съдружник по силата на договор или клауза в учредителния му акт;
- е акционер или съдружник, притежаващ най-малко 20 на сто или повече от правата на глас в друго предприятие, и мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на другото предприятие, които са заемали длъжностите си през последните два отчетни периода и до датата на съставяне на консолидираните финансови отчети, са назначени единствено по силата на упражняване на правата на глас;
- единствено то контролира мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците в това предприятие (дъщерно предприятие) по силата на договор с други акционери или съдружници в предприятието;
- има правомощията да упражнява или действително да упражнява доминиращо влияние или контрол върху дъщерното предприятие;
- предприятието майка и дъщерното предприятие се управляват общо от предприятието майка.

В индивидуалните финансови отчети на ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат като финансов актив.

4.2. Асоциирани са предприятията, върху които ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД оказва значително влияние, но не и контрол върху финансовата им и оперативна политика.

4.3. Други инвестиции

Договорните взаимоотношения с други предприятия, по силата на които ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се е ангажирало със стопанска дейност, подлсжаща на съвместен контрол, се третираат и отчитат като инвестиции в смесени предприятия по реда на проложимия СС 31 – Отчитане на дялове в смесени предприятия.

5. Свързани лица

5.1. Свързани лица:

ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД има отношение на свързано лице с всяко физическо лице или близък член на това лице, което:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие

И/или предприятие / я, за които

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).

- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.
- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, свързано с отчитащото се предприятие
- Лице, свързано с отчитащото се предприятие, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие, упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка)

5.2. Лица, които не са свързани - не се третира като свързани лица:

- Две предприятия, само защото имат един и същ директор или друг член на ключов ръководен персонал или защото член на ключов ръководен персонал на едно предприятие упражнява значително влияние върху друго предприятие;
- Двама съвместни контролиращи съдружници, само защото упражняват съвместен контрол върху съвместното предприятие;
- Предоставящи финансиране организации; професионални съюзи; предприятия за обществени услуги; държавни ведомства и агенции, които не контролират, контролират съвместно или влияят значително върху отчитащото се предприятие в процеса на нормалните им взаимоотношения с предприятието (въпреки, че те могат да ограничат свободата на действие на предприятието или да участват в процеса на вземане на решения); отделен клиент, доставчик, притежател на франчайзни права, дистрибутор или генерален представител, с когото предприятието извършва значителен обем от стопанската си дейност, просто по силата на възникналата вследствие на това икономическа зависимост.

6. Стоково-материални запаси

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.). В разходите по закупуване не се включват: складовите разходи за съхраняване на материалните запаси; административните разходи; финансовите разходи, разходи от извънредно естество. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени. Разходите за преработка включват: разходите, пряко свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производството.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата. Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е препорачителния метод.

7. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват палични парични наличности и средства по разплащателни сметки в банки.

9. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД, с изключение на стоково-материалните запаси, активите, придобивани чрез договори за строителна дейност, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови

инструменти”, инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност, биологичните активи, оценявани по справедлива стойност, намалена с очакваните разходи при продажба и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

10. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите - като задължение към бюджета и намаление на счетоводната печалба или увеличение на счетоводната загуба за периода, с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Текущите и отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Текущият данък е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагасма печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

11. Провизии, условни задължения и условни активи

11.1. Като провизия в съответствие с изискванията на СС 37 – Провизии, условни задължения и условни активи в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се третира и отчита задължение с неопределена срочност или размер.

Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато се обективират следните условия:

а) Като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса предприятието има текущо:

- правно задължение, произтичащо от: договор - според неговите клаузи; действащото законодателство или друго приложение на закона, или
- конструктивно задължение, произтичащо от действия на предприятието, чрез които: то е показало на други страни (персонал, контрагенти, общество), че ще поеме определени задължения, които има намерение да изпълни или то е приело програма за реструктуриране, която се планира и ръководи от ръководството.

б) има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;

в) може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Не се признават провизии, свързани с бъдещи разходи за дейността на предприятието.

11.2. Като условни активи в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се третират възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

Условните активи обикновено възникват от непланирани или други неочаквани събития, които поражда възможност в предприятието да постъпи поток икономически ползи.

Условните активи не се признават във финансовите отчети. Условен актив се оповестява, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно. Когато обаче реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и подлежи на признаване.

11.3. Като условни задължения в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се третират:

а) Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

б) Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

Условните задължения не се признават във финансовите отчети.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Условните задължения се оценяват продължително, за да се определи дали се е появила вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи. Ако се е появила такава вероятна необходимост за статия, която преди е била третирана като условно задължение, провизията се признава във финансовите отчети за периода, през който е настъпила промяната.

12. Доходи на персонала

В предприятието са реализират и по реда на СС 19 – Доходи на персонала се начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва:

12.1. Краткосрочни доходи на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях.

Предприятието 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.

12.2. Доходи след напускане - доходи при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение преди нормалния срок за пенсиониране.

12.3. Доходи при напускане на работа - доходи на персонала, които са платими след приключване на трудовото или служебното правоотношение: пенсии, медицинско обслужване и други доходи.

12.4. Други дългосрочни доходи - доходи на персонала, които са платими 12 или повече месеца от края на периода, през който заетите са положили съответния трудов или служебен стаж.

13. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент

14. Приходи

Основният източник на приходи за ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД продажбата на недвижими имоти.

Приходът от продажбата на продукция, стоки и други активи се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Етапът на завършеност се определя на база съотношение на направените до момента разходи към общо изчислените разходи по сделката за извършване на услугата.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди се признава, когато сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена и за предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Когато дивиденди от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

15. Ефекти от промените във валутните курсове

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД се извършва ежегодно в края на отчетния период.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършена оценка на валутните активи и пасиви по заключителен курс.

16. Промени в приблизителните счетоводни стойности

При изготвянето на финансовите си отчети предприятието използва приблизителни счетоводни стойности. Използването на разумни приблизителни стойности при изготвянето на финансовите отчети е основно изискване, което осигурява тяхната достоверност.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо.

Промяната на счетоводните оценки се признава, както следва:

- в периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- за периода на промяната и бъдещите периоди - ако промяната засяга и тях
- ефектът върху бъдещи периоди, ако има такъв, се признава, когато тези бъдещи периоди настъпят.

17. Фундаментални грешки

Грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и) се класифицира като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8, когато повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и).

За коригиране на фундаментална грешка, тъй като повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и) в предприятието, се прилага се прилага метод съгласно СС 8

Изготвят се проформа отчет за приходите и разходите, счетоводен баланс, отчет за паричния поток и отчет за собствения капитал, в които позициите от предходния и текущия период се посочват във вид, сякаш фундаменталната грешка е била коригирана през периода, през който е направена.

18. Промени в счетоводната политика

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

За отразяване на промяната в счетоводната политика се прилага СС 8.

19. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет на ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД подлежи на одобрение за публикуване от страна на управителя и/или собственика на капитала на дружеството.

Всички събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване се класифицират в съответствие със СС 10 – Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, като:

- коригиращи събития - събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет, и
- некоригиращи събития - събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Предприятието притежава инвестиции в дъщерни предприятия, за които подробно оповестяване се съдържа в следващата се бележка.

1. Свързани лица и сделки с тях

1.1. Идентификация на свързаните лица

1.1.1. Свързани лица, контролирани от ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД

<i>Наименование и правна форма</i>	<i>седалище на свързаното лице</i>	<i>Описание на типа свързаност</i>
Нео мениджмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Аврора къмпани ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Арти пропърти ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Арес дивелъпмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Аби мениджмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Айрън инвест ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Дара инвестмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Реа инвестмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Айра дивелъпмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Ремо пропъртис ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Текс дивелъпмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Фрея къмпани ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Мика дивелъпмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Рико кънстракшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Арак пропърти ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Тайра кънстракшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Арвен консулт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Алфи инвестмънт ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Арло кънстракшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Чара кънстракшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Риго къмпани ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Кара Билдинг ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Рикс Кънстракшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Едо Къмпани ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие
Кора Кънстръкшън ЕООД	Варна, ул. Южен залив 4	Дъщерно предприятие

<i>Дъщерни предприятия</i>	<i>Себестойност на инвестицията (хил.лв.):</i>	<i>Капитал, притежаван от предприятието (%)</i>	<i>Информация от отчета на дъщерното предприятие (хил.лв.):</i>	
			<i>Собствен капитал:</i>	<i>Печалба / Загуба за отчетния период</i>
Нео мениджмънт ЕООД	2 391	100%	3 435	
Аврора къмпани ЕООД	114	100%	151	
Арти пропърти ЕООД	119	100%	165	
Арес дивелъпмънт ЕООД	297	100%	409	
Аби мениджмънт ЕООД	112	100%	195	
Айрън инвест ЕООД		100%	32	(1)
Дара инвестмънт ЕООД	57	100%	112	
Реа инвестмънт ЕООД	526	100%	925	
Айра дивелъпмънт ЕООД	971	100%	1 365	
Ремо пропъртис ЕООД	488	100%	509	
Текс дивелъпмънт ЕООД	295	100%	285	
Фрея къмпани ЕООД	401	100%	372	
Мика дивелъпмънт ЕООД	1 224	100%	1 138	

Рико кнстракшън ЕООД	108	100%	114	
Арак пропърти ЕООД	807	100%	735	
Тайра кнстракшън ЕООД	1 517	100%	1 284	
Арвен консулт ЕООД		100%		
Алфи инвестмънт ЕООД		100%	1	
Арло кнстракшън ЕООД		100%		
Чара кнстракшън ЕООД	1 013	100%	959	
Риго кмпани ЕООД	65	100%	65	
Кара Билдинг ЕООД	1 567	100%	2 884	
Рикс Кнстракшън ЕООД	812	100%	1 114	
Едо Кмпани ЕООД	1 289	100%	1 831	
Кора Кнстръкшън ЕООД	1 393	100%	2 077	
Общо:	15 566	x	20 157	

1.2. Класификация на свързаните лица за целите на представянето в отчета

1.2.1. Предприятия от група

<i>Наименование и правна форма</i>	<i>Описание на типа свързаност</i>
Нео мениджмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Аврора кмпани ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Арти пропърти ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Арес дивелъпмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Аби мениджмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Айрън инвест ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Дара инвестмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Реа инвестмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Айра дивелъпмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Ремо пропъртис ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Текс дивелъпмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Фрея кмпани ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Мика дивелъпмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Рико кнстракшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Арак пропърти ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Тайра кнстракшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Арвен консулт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Алфи инвестмънт ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Арло кнстракшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Чара кнстракшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Риго кмпани ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Кара Билдинг ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Рикс Кнстракшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Едо Кмпани ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД
Кора Кнстръкшън ЕООД	Дъщерно предприятие на Варна саут бей ЕООД

1.2.2. Други свързани лица

<i>Наименование и правна форма</i>	<i>Описание на типа свързаност</i>
Варна саут бей ЕООД	Собственик на капитала е Дъркадия истейтс ЛТД
Варна саут бей пропърти ЕООД	Собственик на капитала е Дъркадия истейтс ЛТД
Варна саут бей парк енд бийч ЕООД	Собственик на капитала е Дъркадия истейтс ЛТД
Сънрайз марина резидънс ЕООД	Собственик на капитала е Дъркадия истейтс ЛТД
Аркадия истейтс ЕООД	Собственик на капитала е Дъркадия истейтс ЛТД

1.3. Сделки (транзакции) със свързани лица

Сделките със свързани лица се свеждат до:

1.3.1. Получени кредити.

През предходни и/или настоящия период предприятието е получило кредити, както следва:

Наименование на свързаното лице	Задължение в началото на периода (хил.лв.)		Получени кредити (хил.лв.):	Размер на начислените лихви (хил.лв.):	Плащания по кредити (хил.лв.):		Задължение в края на периода (хил.лв.)	
	Главница:	Лихви:			Главница:	Лихви:	Главница:	Лихви:
Нео мениджмънт ЕООД	3 572	0	0	0	0	0	3 572	0
Варна саут бей парк енд бийч ЕООД	3006	0	0	0	0	0	3 006	0
Дъркадия истейтс ЛТД	1 755	15	0	0	0	0	1 755	15
Сърайз марина резидънс ЕООД	909	0	0	0	0	0	909	0
Общо:	9 242	15	0	0	0	0	9 242	15

2. Стоково-материални запаси

В балансовото перо "Стоки" са посочени притежаваните от дружеството обекти, предназначени за продажба. Към 31.12.2020г. тяхната стойност е 1 060 хил.лв.

3. Търговски и други вземания

3.1. Към датата на финансовия отчет вземанията на предприятието имат следния състав:

Вземания	31.12.2020г.			31.12.2019г.		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на изискуемост		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на изискуемост	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
I. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:						
Вземания от други клиенти	41	41		40	40	
I. Общо вземания от клиенти и доставчици						
Общ размер на вземанията	41	41		40	40	

4. Пари и парични еквиваленти

4.1. Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

Компонент:	Сума (хил.лв.):	
	31.12.2020г.	31.12.2019г.
Парични средства в лева:	127	129
Левава раностойност на средствата във валута	70	70
Общо:	197	199

5. Капитал

5.1. Регистрираният капитал на ВАРНА САУТ БЕЙ ЕООД към 31 декември 2020г. възлиза на 5 000 лв. и е разпределен в 50 броя дяла с номинална стойност 100 лв.

Капиталът на Дружеството е разпределен както следва:

Акционер / Съдружник	Дял от капитала в %	Брой Акции/Дялове
Дъаркадия истейтс ЛТД	100	50
Общо:	100,00%	100,00%

5.2. Собствен капитал

Към 31.12.2020г. финансовият резултат на Дружеството е печалба в размер на 933 хил. лева.

Към 31.12.2020г. собственият капитал на дружеството е отрицателна величина – (3 717) хил. лева.

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие и ще продължава своята дейност в обозримото бъдеще. Ръководството на Дружеството продължава да работи за извеждането на фирмата от неблагоприятните икономически условия и не смята да преустановява дейност.

6. Задължения

Задължения	Сума на задължението (хил.лв.):	
	31.12.2020г.	31.12.2019г.
I. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		
Банкови заеми		
I. Всичко задължения към финансови предприятия:		
II. Задължения към доставчици:		
Задължения към други доставчици		
II. Всичко задължения към доставчици:		
III. Задължения към предприятия от група:	16 797	16 797
- заеми и лихви по тях	16 797	16 797
IV. Други задължения, в т.ч.:	11 714	15 072
- до 1 год., в т.ч.:	443	197
- данъчни задължения	104	
- над 1 год., в т.ч.:	7 699	14 875
- главници по заеми от нефинансови предприятия и физически лица	7 580	7 580
- задължения по споразумения поемане на дълг	0	5 324
Всичко сума на задълженията	24 939	31 869

7. Разходи

7.1. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

Категория разходи	Разход - стойност (хил.лв.)			
	2020г.	В т.ч. неплатени към 31.12.2020г.	2019г.	В т.ч. неплатени към 31.12.2019г.
Разходи за услуги	2 380	0	1	0
Балансова стойност на продадени активи	5 996			
Разходи за данъци, такси и др.	118			
Общо оперативни разходи:	8494		1	
Лихви за забавено плащане	25			
Общо разходи:	8 519	0	1	0

7.1.1. Разходи за външни услуги

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2020г.</i>	<i>2019г.</i>
Посредничество	2 379	
Счетоводно обслужване	1	1
Общо разходи за външни услуги	2 380	1

7.1.2. Други оперативни разходи

7.1.2.1. Балансова стойност на продадени активи

<i>Балансова стойност на продадени активи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2020г.</i>	<i>2019г.</i>
Обекти за продажба	5 996	0
Общо балансова стойност на продадени активи	5 996	0

7.2. Същност на отчетените финансови разходи през периода

<i>Категория финансови разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2020г.</i>	<i>2019г.</i>
Разходи за лихви по заеми		16
Лихви по съдебни спорове	25	
Общо финансови разходи:	25	16

8. Приходи

8.1. Приходи от оперативната дейност

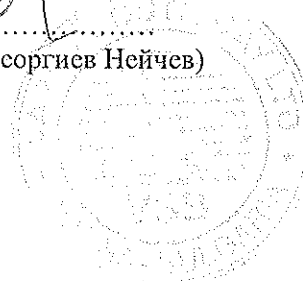
8.1.1. Нетни приходи от продажби:

<i>Категория приходи</i>	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2020г.</i>	<i>2019г.</i>
Приходи от продажби на стоки, в т.ч.:	9 555	
- недвижими имоти / обекти за продажби	9 555	0
Приходи от извършването на услуги, в т.ч.:	1	40
- Наеми	1	40
Всичко нетни приходи от продажби:	9 556	40

Дата на съставяне: 23.06.2021г.

Съставител:.....
(Светослав Манолев Димитров)

Управител:.....
(Виктор Георгиев Нейчев)



"Светослав Станиславов"

Регистриран одитор, вписан №0399 – Варна, ул. "Петко Славейков" №12, ет.3, ап.10 – мобилен телефон 088 830 9374

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „ВАРНА САУТ БЕЙ“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ВАРНА САУТ БЕЙ“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2020г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

- По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители на (включително международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Други въпроси

Финансовият отчет на „Варна саут бей“ ЕООД за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, не е одитиран.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на т. 6.3. „Собствен капитал“, раздел V. «Пояснителни бележки към финансовия отчет», от Приложението към финансовия отчет, в което се посочва, че

"Светослав Станиславов"

Регистриран одитор, диплом №0399 – Варна – ул. "Петко Стойков" №12, ет. 3, ап. 10 – мобилен телефон 068 830 9376

Дружеството е с отрицателна величина на собствения капитал. Като към тази дата текущите активи на Дружеството превишават текущите пасиви с 5 261 хил. лв., а общата сума на пасивите превиша активите с 4 673 хил. лева. Както е посочено в т. 6.3. от Приложението, обстоятелствата, наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, са индикатор, че е възможно да възникне несигурност, която би могла да породви съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

"Светослав Станиславов"

Регистриран одитор, Диплом №0399 – Варна – ул. "Петър Станинов" №12, ет. 11, ет. 3, ая. 30 – мобилен телефон 088 880 9374

Отговорности на ръководството за финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (база) за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

"Светослав Станиславов"

Регистриран одитор, диплом №0399 – Варна – ул. "Петко Стайнов" №12, вх.11, ет.3, ап.10 – мобилен телефон 082 690 9374

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Регистриран одитор

Светослав Станиславов :



Варна, ул. Петко Стайнов 12, вх.11, ет.3, ап.10

Дата на доклада: 23.06.2020г.