



**„Логистичен център - Варна” ЕАД**

Финансов отчет  
31 декември 2018 г.

## **Съдържание**

|                                                                       | <b>Страница</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Годишен доклад за дейността</b>                                    | <b>7 стр.</b>   |
| <b>Доклад на независимия одитор</b>                                   | <b>4 стр.</b>   |
| <b>Отчет за финансовото състояние</b>                                 | <b>2/3</b>      |
| <b>Отчет за печалбата или загубата и другия<br/>всеобхватен доход</b> | <b>4</b>        |
| <b>Отчет за паричните потоци (пряк метод)</b>                         | <b>5</b>        |
| <b>Отчет за промените в собствения капитал</b>                        | <b>6</b>        |
| <b>Пояснения към финансовия отчет</b>                                 | <b>7</b>        |

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на „Логистичен център Варна“ ЕАД

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Логистичен център Варна“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ: Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018г., Отчет за всеобхватния доход, Отчет за паричните потоци и Отчет за собствения капитал за годината завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа 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 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по Закона за счетоводството.

### **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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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 мнение.

### **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.

#### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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 финансовия 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 финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи 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 дължащи 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 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.

Адрес

Гр. София, ул. „Опълченска“ №46-48, ет.7

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Стефанова Славкова, ДЕС с диплома № 0613

„Одит Адвайзерс“ ООД №152

20.03.2019



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**“ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР -  
ВАРНА” ЕАД**

**ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 ГОДИНА**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

### **Обща информация за дружеството**

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Дружеството е учредено през 2007 г. и е вписано в регистъра за търговски дружества с решение на Софийски градски съд по фирмено дело №7930/2007 г. като „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕООД и е преобразувано на 04.01.2012 г. като „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА” ЕАД

ЕИК (Булстат) 201845031

Регистрация по ЗДДС считано от 06.02.2012 г.

Идент. № по ДДС BG201845031

„ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕАД е акционерно дружество с капитал 39 653 100 (тридесет и девет милиона шестстотин петдесет и три хиляди и сто лева) лв.

Основната дейност на „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕАД е с свързана с сделки с недвижими имоти, посредничество при работа с инвестиционни проекти за недвижими имоти както и всякакви други сделки, които не са забранени от закона.

Към 31.12.2018 г. „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕАД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, e-mail, както следва:

гр. София, ул. „Княз Борис I” №97, ет. 3, офис десен

Тел: 02 980 7788

E-mail: office@plcv.eu

Дружеството не притежава дялове от капитала на други търговски дружества

### **I. Преглед на резултатите от дейността**

Основна дейност на дружеството е управление на инвестиционни проекти за собствени недвижими имоти и сделки с недвижими имоти. Фирмата осъществява своята дейност чрез наемане на външни специалисти в определената област за съответната сделка.

През 2018 г. резултатите от дейността на дружеството са довели до намаляване на загубата спрямо предходната година. Основните показатели, с които се характеризира дейността през изминалата година са:



| Показатели                                 | 2017 г. | 2017 г. |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Приходи от основна дейност - хил. лв.      | -       | -       |
| Печалба от основна дейност - хил. лв.      | (732)   | (923)   |
| Нетна печалба от дейността - хил. лв.      | (687)   | (832)   |
| Сума на активите – хил. лв.                | 37 233  | 38 102  |
| Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв. | 36 990  | 37 677  |

## 1. Приходи

През 2018 г. не са реализирани приходи от основната дейност на дружеството. Основните приходи на дружеството са реализирани от лихви и други финансови приходи в размер на 142 хил.лв., както следва:

- приходи от лихви от предоставени парични средства на заем в размер на 142 хил. лв.;

## 2. Разходи

Общият размер на разходите през 2018 г. е 874 хил.лв.

Разходите отписване на вземания от лихви заемат най-голям дял в размера на разходите за дейността.

| Вид разход:                                         | 2018 г.<br>хил.лв. | 2017 г.<br>хил.лв. |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Материали                                           | 9                  | 11                 |
| Външни услуги                                       | 83                 | 87                 |
| Амортизации                                         | -                  | -                  |
| Труд                                                | 135                | 133                |
| Други,                                              | 630                | 848                |
| - в т.ч. обезценка                                  | -                  | -                  |
| Разходи за лихви и др. финансови разходи, в т.ч.:   | 17                 | 9                  |
| - отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | -                  | -                  |
| -разходи за лихви                                   | 14                 | 8                  |
| -други финансови разходи                            | 3                  | 1                  |

Разходите за услуги са формирани в най-голямата си част от разходи за външни специалисти по извършваните сделки, посреднически и адвокатски услуги, наем на офис, телекомуникационни услуги, интернет, застраховки и др.

Другите разходи са свързани предимно с разходи за Данък върху недвижимите имоти и Такса смет, както и отписване, поради изтекла давност, на вземания от лихви по предоставени заеми.

### 3. Персонал

Средната численост на зетия персонал в дружеството е както следва:

| Категория персонал:              | 2018 г.<br>броя | 2017 г.<br>броя |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Специалисти – ръководен персонал | 2               | 2               |
| Специалисти                      | 1               | 1               |
| Административен персонал         | 1               | 1               |
| Работници                        | 1               | 1               |
| Общо                             | 5               | 5               |

### 4. Финансов резултат

През 2018 г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 732 хил.лв., която е със 191 хил. лв. по-малка в сравнение с тази от 2017 г.

|                                | 2018 г.<br>хил.лв. | 2017 г.<br>хил.лв. |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Приходи от дейността           | 142                | 165                |
| Разходи за дейността           | (874)              | (1 088)            |
| Финансов резултат преди данъци | (732)              | (923)              |

### 5. Заеми

Към 31.12.2018 г. дружеството не ползва търговски заем за оборотни средства за дейността си.

### 6. Финансов анализ

#### ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

При тях тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се, че задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стокowo-материалните запаси или оборудването т.е. тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

| Пореден номер | Показатели              | Разчет | Текущ период<br>хил.лв. | Предходен период<br>хил.лв. |
|---------------|-------------------------|--------|-------------------------|-----------------------------|
| 1.            | Вземания по аванси      | т.1    | 3                       | -                           |
| 2.            | Краткосрочни вземания   | т.2    | 5 098                   | 6 157                       |
| 3.            | Краткосрочни инвестиции | т.3    | -                       | -                           |
| 4.            | Парични средства        | т.4    | 20                      | 28                          |

|     |                                                                                    |                   |                   |                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 5.  | Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)                                              | т.5               | 5 121             | 6 185             |
| 6.  | Краткосрочни задължения                                                            | т.6               | 243               | 425               |
| 7.  | Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения | т.7               | -                 | -                 |
| 8.  | Текущи задължения (т.6+т.7)                                                        | т.8               | 243               | 425               |
|     |                                                                                    |                   |                   |                   |
|     | <b>Коефициенти</b>                                                                 |                   | <b>коефициент</b> | <b>коефициент</b> |
| 9.  | Коефициент на обща ликвидност                                                      | т.5:т.6           | 21.07             | 14.55             |
| 10. | Коефициент на бърза ликвидност                                                     | (т.2+т.3+т.4):т.6 | 21.06             | 14.55             |
| 11. | Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност                                     | (т.3+т.4):т.8     | 0.08              | 0.07              |
| 12. | Коефициент на абсолютна ликвидност                                                 | т.4:т.8           | 0.08              | 0.07              |

### **Коефициент на обща ликвидност**

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. Ето защо оптималните стойности на този коефициент са над 1 – 1.5. Някои типове компании обаче са в състояние да работят при коефициент по-нисък от 1.

За 2018 г. стойността на коефициента от 21.07 показва положително изменение спрямо стойността отчетена в предишния период 14.55. Като цяло общата ликвидност на дружеството се е увеличила с 6.52 пункта.

### **Коефициент на бърза ликвидност**

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5.

### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

## **ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЪЛЖНОСТ И АВТОНОМНОСТ**

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължияност са един вид гаранция както

за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

| Пореден номер      | Показатели                                 | Разчет  | Текущ период<br>хиЛ.ЛВ. | Предходен период<br>хиЛ.ЛВ. | Изменение |
|--------------------|--------------------------------------------|---------|-------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1.                 | Сума на активите                           | т.1     | 37 233                  | 38 102                      | -869      |
| 2.                 | Дълготрайни материални активи              | т.2     | 31 850                  | 31 700                      | 150       |
| 3.                 | Сума на доставките                         | т.3     |                         |                             |           |
| 4.                 | Среден размер на задължения към доставчици | т.4     |                         |                             |           |
| 5.                 | Собствен капитал                           | т.5     | 36 990                  | 37 677                      | -687      |
| 6.                 | Общ дълг (заеми + задължения)              | т.6     | 243                     | 425                         | -182      |
| 7.                 | Дългосрочни заеми                          | т.7     | -                       | -                           | -         |
| 8.                 | Краткосрочни заеми                         | т.8     | -                       | -                           | -         |
| 9.                 | Задължения:                                | т.9     | 243                     | 425                         | -182      |
| 10.                | - Дългосрочни задължения                   | т.10    | -                       | -                           | -         |
| 11.                | - Краткосрочни задължения                  | т.11    | 243                     | 425                         | -182      |
|                    |                                            |         |                         |                             |           |
| <b>Коефициенти</b> |                                            |         | коефициент              | коефициент                  |           |
| 12.                | Коефициент на дълга към активите           | т.6:т.1 | 0.01                    | 0.01                        | -         |
| 13.                | Коефициент на финансова автономност        | т.5:т.1 | 0.99                    | 0.99                        | -         |

#### **Коефициент на финансова автономност**

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Стойността му няма промяна спрямо предходната година.

#### **7. Рискови фактори за дейността на дружеството**

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2018г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

1. Инфлационен риск – евентуалното нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан и с намаляването на реалната покупателна сила на населението, което би могло да доведе до спад в приходите на дружеството.

2. Риск от човешкия фактор – съществуващата в национален мащаб тенденция на дефицит на квалифициран персонал, както и риска от текучество на персонал.

3. Риск от промяна на валутните курсове – Логистичен център - Варна ЕАД извършва част от своите сделки във чужда валута, поради което е изправено пред риск от промени на валутните курсове.

#### **II. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет**

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни към момента на съставяне на доклада за дейността на ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА ЕАД не са настъпили.

### III. Предвиждано развитие на дружеството

Основната цел на дружеството през 2019 г. реализиране на инвестиционен план за построяване на пристанище за обществен транспорт с регионално значение «Пристанище Логистичен център – Варна» в района на гр. Белослав, Област Варна. До настоящия момент бяха извършени всички предвидени от законодателството процедури по одобряване на проектите документи и издаване на съответните разрешения за строеж. Реалните строителни работи започнаха през месец Юли 2015 година, но поради недостатъчен финансов ресурс за тяхното обезпечаване, същите се осъществяваха през настоящия отчетен период с много ниска интензивност. Завършването на строителството и въвеждане на пристанището в експлоатация се предвижда до края на второто тримесечие на 2022 г.

06.03.2019 г.

София

Изп. Директор:





## Отчет за финансовото състояние

| Пояснение                              |      | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------|------|---------------|---------------|
|                                        |      | '000 лв       | '000 лв       |
| <b>Активи</b>                          |      |               |               |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |      |               |               |
| Имоти, машини, съоръжения              | 5    | 31 850        | 31 700        |
| Отсрочени данъчни активи               | 18   | 262           | 217           |
|                                        |      | <b>32 112</b> | <b>31 917</b> |
| <b>Текущи активи</b>                   |      |               |               |
| Търговски и други вземания             | 6    | 126           | 122           |
| Краткосрочни вземания от свързани лица | 17.2 | 4 973         | 6 033         |
| Данъчни вземания                       | 7    | 2             | 2             |
| Пари и парични еквиваленти             | 8    | 20            | 28            |
|                                        |      | <b>5 121</b>  | <b>6 185</b>  |
| <b>Общо активи</b>                     |      | <b>37 233</b> | <b>38 102</b> |

Изготвил:   
Ралица Радкова

Изпълнителен директор:   
Иван Касалийски

Дата: 14.03.2019г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 20.03.2019г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:  
Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Управляващ съдружник  
Офелия Славкова

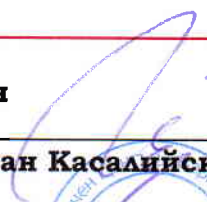
Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152



## Отчет за финансовото състояние

|                                                    | Пояснение | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
|                                                    |           | '000 лв       | '000 лв       |
| <b>Собствен капитал</b>                            |           |               |               |
| Основен капитал                                    | 9         | 39 653        | 39 653        |
| Натрупана загуба                                   |           | (2 663)       | (1 976)       |
| <b>Общо собствен капитал</b>                       |           | <b>36 990</b> | <b>37 677</b> |
| <b>Пасиви</b>                                      |           |               |               |
| <b>Текущи пасиви</b>                               |           |               |               |
| Търговски и други задължения                       | 11        | 119           | 186           |
| Задължения към персонала и осигурителни институции |           | 3             | 3             |
| Данъчни задължения                                 | 12        | 121           | 236           |
|                                                    |           | <b>243</b>    | <b>425</b>    |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>              |           |               |               |
|                                                    |           | <b>37 233</b> | <b>38 102</b> |

Изготвил:   
Ралица Радкова

Изпълнителен директор:   
Иван Касалийски

Дата: 14.03.2019г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 20.03.2019г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:  
Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

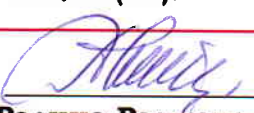
Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152

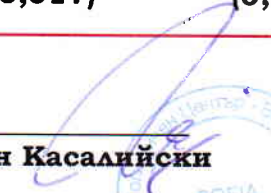
Управляващ съдружник  
Офелия Славкова



**Отчет за печалбата или загубата и другия  
всеобхватен доход**

| Пояснение                                 |    | 2018           | 2017           |
|-------------------------------------------|----|----------------|----------------|
|                                           |    | '000 лв        | '000 лв        |
| <b>Разходи</b>                            |    |                |                |
| Разходи за материали                      | 13 | (9)            | (11)           |
| Разходи за външни услуги                  | 14 | (83)           | (87)           |
| Разходи за персонала                      | 10 | (135)          | (133)          |
| Други разходи                             | 15 | (630)          | (848)          |
| <b>Загуба от оперативна дейност</b>       |    | <b>(857)</b>   | <b>(1 079)</b> |
| Финансови разходи                         |    | (17)           | (9)            |
| Финансови приходи                         | 16 | 142            | 165            |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>     |    | <b>(732)</b>   | <b>(923)</b>   |
| Разходи за данъци, нетно                  | 18 | 45             | 91             |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b> |    | <b>(687)</b>   | <b>(832)</b>   |
| <b>Загуба на акция (лв):</b>              | 19 | <b>(0,017)</b> | <b>(0,021)</b> |

Изготвил:   
Ралица Радкова

Изпълнителен директор:   
Иван Касалийски

Дата: 14.03.2019г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 20.03.2019г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажмента:

Офелия Славкова, ДЕС с диплома  
№ 0613

Управляващ съдружник  
Офелия Славкова

Одиторско дружество „Одит  
Адвайзерс“ ООД №152





## Отчет за паричните потоци

|                                                                | Пояснения | 2018<br>'000 лв | 2017<br>'000 лв |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                      |           |                 |                 |
| Плащания към доставчици                                        |           | (258)           | (154)           |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                |           | (135)           | (142)           |
| Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни |           | (16)            | (9)             |
| Плащания свързани с възстановени данъци                        |           | 53              | 23              |
| Други парични потоци                                           |           | (360)           | (127)           |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>               |           | <b>(716)</b>    | <b>(409)</b>    |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                   |           |                 |                 |
| Парични потоци свързани с дълготрайни активи                   |           | (150)           | (2)             |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>            |           | <b>(150)</b>    | <b>(2)</b>      |
| <b>Финансова дейност</b>                                       |           |                 |                 |
| Парични потоци, свързани с предоставени заеми                  |           | 858             | 376             |
| Предоставени заеми                                             |           | -               | (27)            |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                |           | <b>858</b>      | <b>349</b>      |
| <b>Нето увеличение на парични средства</b>                     |           | <b>(8)</b>      | <b>(62)</b>     |
| <b>Парични средства в началото на периода</b>                  |           | <b>28</b>       | <b>90</b>       |
| <b>Парични средства в края на периода</b>                      | <b>8</b>  | <b>20</b>       | <b>28</b>       |

Изготвил:

Ралица Радкова

Изпълнителен директор:

Иван Касалийски

Дата: 14.03.2019г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 20.03.2019г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офедия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Одиторско дружество  
„Одит Адвайзерс“ ООД  
№152

Управляващ съдружник  
Офедия Славкова



## Отчет за промените в собствения капитал

|                                    | Основен капитал | Натрупана загуба | Общо собствен капитал |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
|                                    | '000 лв.        | '000 лв.         | '000 лв.              |
| Салдо към 1 януари 2018 г.         | 39 653          | (1 976)          | 37 677                |
| Финансов резултат за годината      | -               | (687)            | (687)                 |
| Общо всеобхватен доход за годината | -               | (687)            | (687)                 |
| Салдо към 31 декември 2018 г.      | 39 653          | (2 663)          | 36 990                |

|                                    | Основен капитал | Натрупана загуба | Общо собствен капитал |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
|                                    | '000 лв.        | '000 лв.         | '000 лв.              |
| Салдо към 1 януари 2017 г.         | 39 653          | (1 144)          | 38 509                |
| Финансов резултат за годината      | -               | (832)            | (832)                 |
| Общо всеобхватен доход за годината | -               | (832)            | (832)                 |
| Салдо към 31 декември 2017 г.      | 39 653          | (1 976)          | 37 677                |

Изготвил:   
Ралица Радкова

Изпълнителен директор:   
Иван Касалийски

Дата: 14.03.2019г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 20.03.2019г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:  
Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Управляващ съдружник  
Офелия Славкова

Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Обща информация

ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА ЕАД е основано през 2012 год. като Еднолично акционерно дружество с ЕИК 201845031 като правопреемник на ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА ЕООД, регистрирано от Софийски градски Съд, по ф. д. № 7930/2007 г. с ЕИК 175292701 и е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенцията по вписванията.

Предприятието е със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Триадица, ул. “Княз Борис I” № 97, ет. 3, офис - десен

През отчетната 2018 г. се управлява и се представлява от Изпълнителния Директор – Иван Касалийски.

Дружеството е: 100 % - частна собственост;

Регистрираният основен капитал на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 39 653 100

Номиналната стойност на една акция е един лев.

Броят на платените акции е 39 653 100

Дружеството е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

I. Едноличен собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на общото събрание на акционерите:

II. Съвет на директорите:

1. Тодор Костадинов Батков - Председател на съвета на директорите;
2. Иван Христов Касалийски - Изпълнителен член на съвета на директорите(Изпълнителен директор);
3. Георги Димитров Александров - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Броят на персонала към 31 декември 2018 г. е 5 души.

Едноличен собственик на капитала е “Т.Б. Консулт” ЕООД, с БУЛСТАТ: 130213496 и едноличен собственик на капитала Тодор Костадинов Батков.

Основната дейност на „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕАД е свързана със сделки с недвижими имоти, посредничество при работа с инвестиционни проекти за недвижими имоти, както и всякакви други сделки, които не са забранени от закона.

Дружеството не притежава дялове от капитала на други търговски дружества.

Дружеството е регистрирано за неопределен срок.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **а. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

### **б. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година,*

започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1 Общи положения**

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

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

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

##### **4.2 Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;



- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

#### **4.3 Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.4 Приходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

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

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

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение,



преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **Активи и пасиви по договори с клиенти**

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

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

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

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

#### **4.5 Оперативни разходи**

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

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

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи”.

#### **4.7 Нематериални активи**

Нематериални активи включват Права върху собственост. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| • Програмен продукт | 2 години. |
| • Уеб сайт          | 2 години  |

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 450 лв.

#### **4.8 Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Транспортни средства 4 години;
- Офис обзавеждане 3.3 години.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 650 лв.

#### **4.9 Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица,

генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.10 Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### **4.10.1 Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

кредити и вземания;

финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

инвестиции, държани до падеж;

финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в



зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

#### Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

#### **4.10.2 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

#### **4.11 Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.12 Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити и акредитиви, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.



#### **4.13 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.14 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква те да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.15 Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато

съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

#### **4.16 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

##### **4.16.1 Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.18 Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

**5 Имоти, машини, съоръжения**

|                                           | Земи          | Сгради       | Транс<br>порти<br>Средства | Машини,<br>оборудване<br>и други | Разходи за<br>придобиване<br>на активи | Общо          |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|---------------|
|                                           | '000 лв.      | '000 лв.     | '000 лв.                   | '000 лв.                         | '000 лв.                               | '000<br>лв.   |
| <b>Отчетна стойност към 01.01.2018 г.</b> | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>91</b>                  | <b>1</b>                         | <b>2 369</b>                           | <b>31 792</b> |
| Новопридобити активи                      | -             | -            | -                          | 1                                | 149                                    | 150           |
| <b>Отчетна стойност към 31.12.2018 г.</b> | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>91</b>                  | <b>2</b>                         | <b>2 518</b>                           | <b>31 942</b> |
| Салдо към 01.01.2018г.                    | -             | -            | (91)                       | (1)                              | -                                      | (92)          |
| Амортизация за 2018г.                     | -             | -            | -                          | -                                | -                                      | -             |
| <b>Салдо към 31.12.2018 г.</b>            | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>(91)</b>                | <b>(1)</b>                       | <b>-</b>                               | <b>(92)</b>   |
| <b>Балансова стойност 31.12.2018 г.</b>   | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>-</b>                   | <b>1</b>                         | <b>2 518</b>                           | <b>31 850</b> |

|                                           | Земи          | Сгради       | Транс<br>порти<br>Средства | Машини и<br>оборудване | Разходи за<br>придобиване<br>на активи | Общо          |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------|---------------|
|                                           | '000 лв.      | '000 лв.     | '000 лв.                   | '000 лв.               | '000 лв.                               | '000<br>лв.   |
| <b>Отчетна стойност към 01.01.2017 г.</b> | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>91</b>                  | <b>1</b>               | <b>1 666</b>                           | <b>31 089</b> |
| Новопридобити активи                      | -             | -            | -                          | -                      | 703                                    | 703           |
| <b>Отчетна стойност към 31.12.2017 г.</b> | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>91</b>                  | <b>1</b>               | <b>2 369</b>                           | <b>31 792</b> |
| Салдо към 01.01.2017г.                    | -             | -            | (91)                       | (1)                    | -                                      | (92)          |
| Амортизация за 2017г.                     | -             | -            | -                          | -                      | -                                      | -             |
| <b>Салдо към 31.12.2017 г.</b>            | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>(91)</b>                | <b>(1)</b>             | <b>-</b>                               | <b>(92)</b>   |
| <b>Балансова стойност 31.12.2017 г.</b>   | <b>22 518</b> | <b>6 813</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>               | <b>2 369</b>                           | <b>31 700</b> |

Активите се тестват за индикации за обезценка. Поради характера на имота, проведен в теста за обезценка, ръководството използва независима лицензирана фирма за оценяване "КОНСУЛТАНТСКА ОЦЕНИТЕЛСКА ГРУПА" ООД сертификат за компетентност рег. № 900200141/5 октомври 2011 г. за оценка на недвижимите имоти. Балансовата стойност на поземления имот е 22 518 107 лв., а пазарната му стойност към датата на изготвяна на Експертната оценка е 69 589 409 лв. Предоставената информация показва, че стойността на имота е увеличена и няма индикации за обезценка. Определената от независимите оценители пазарна стойност не е отразена, т.к. Дружеството понастоящем използва историческата стойност на активите в своите финансови отчети и съгласно този метод на оценка балансовата стойност на сградите е 6 813 267,48 лв. Ако ръководството на Дружеството вземе решение за промяна на

счетоводната политика и вместо историческа стойност на активите, избере метод на оценка по преоценена стойност, то справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка ще се отразява като балансова стойност и с разликата между балансовата стойност и справедливата ще се отрази като преоценъчен резерв.

Дружеството не начислява амортизация на притежаваните сгради, тъй като те не са пуснати в експлоатация.

## 6 Търговски и други вземания

|                         | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Други вземания          | 118              | 118              |
| Вземания по аванси      | 3                | -                |
| Предплатени застраховки | 3                | 3                |
| Предоставени депозити   | 2                | 1                |
|                         | <b>126</b>       | <b>122</b>       |

Към 31.12.2018 г. Дружеството е отразило в други вземания фактурирани суми във връзка със сключени договори за консултантски услуги, които все още не са получени и не е направено плащане. Същата сума фигурира и в задълженията на Дружеството (виж Пояснение 11). Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

## 7 Данъчни вземания

Към 31.12.2018 г. данъчните вземания на Дружеството са в размер на 2 хил.лв. и представляват данък добавена стойност за възстановяване от бюджета (31.12.2017 г.: 2 хил.лв.).

## 8 Пари и парични еквиваленти

Пари и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

|                                              | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Парични средства в банки и в брой, в т.ч. в: | 20               | 28               |
| - лева                                       | 15               | 12               |
| - валута                                     | 5                | 16               |
|                                              | <b>20</b>        | <b>28</b>        |

## 9 Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството към 31.12.2018 г. е 39 653 хил лева. Състои се от 39 653 100 акции с номинална стойност в размер на 1 лв. Акциите са поименни и всяка с право на един глас.



Движение на основния капитал към 31 декември 2018 г.

|                                    | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Издадени и напълно платени дялове: |                  |                  |
| В началото на годината             | 39 653           | 39 653           |
| Увеличение на капитала             | -                | -                |
| <b>Общо дялове към 31 декември</b> | <b>39 653</b>    | <b>39 653</b>    |

Списъкът на основните акционери в Дружеството е представен, както следва:

|                     | 31 декември 2018  |            | 31 декември 2017  |            |
|---------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                     | Брой акции        | %          | Брой акции        | %          |
| „Т.Б. Консулт“ ЕООД | 39 653 100        | 100        | 39 653 100        | 100        |
|                     | <b>39 653 100</b> | <b>100</b> | <b>39 653 100</b> | <b>100</b> |

Едноличен собственик на капитала е „Т.Б. Консулт“ ЕООД, с БУЛСТАТ: 130213496, чийто едноличен собственик на капитала е Тодор Костадинов Батков.

## 10 Възнаграждения на персонала

### Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за възнаграждения      | (114)            | (113)            |
| Разходи за социални осигуровки | (21)             | (20)             |
|                                | <b>(135)</b>     | <b>(133)</b>     |

## 11 Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние са текущи и включват следните контрагенти:

|                                       | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Други задължения (ERNST & YOUNG GmbH) | 118              | 118              |
| Ontario INC.                          | -                | 31               |
| CANADA EAST EUROPE INVESTMENT INC.    | -                | 15               |
| Транспроект ЕАД                       | -                | 11               |
| Мастър Пи Ар ЕАД                      | -                | 6                |
| Геология, проектиране и проучване АД  | -                | 4                |
| Други                                 | 1                | 1                |
|                                       | <b>119</b>       | <b>186</b>       |

Към 31.12.2018 г. Дружеството е отразило в други задължения фактурирани суми във връзка със сключени договори за консултански услуги, които все още не са получени и не е направено плащане. Същата сума фигурира и в други вземания на Дружеството (виж Пояснение 6).

## 12 Задължения за данъци

|                               | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Данък върху недвижимите имоти | 43               | 87               |
| Такса битови отпадъци         | 71               | 142              |
| Данък върху печалбата         | 6                | 6                |
| Други                         | 1                | 1                |
|                               | <b>121</b>       | <b>236</b>       |

## 13 Разходи за материали

|                      | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|----------------------|------------------|------------------|
| Ел. енергия и гориво | (7)              | (7)              |
| Офис консумативи     | (1)              | (1)              |
| Резервни части       | -                | (1)              |
| Други                | (1)              | (2)              |
|                      | <b>(9)</b>       | <b>(11)</b>      |

## 14 Разходи за външни услуги

|                             | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Консултантски услуги и одит | (51)             | (55)             |
| Наем                        | (18)             | (18)             |
| Застраховки                 | (3)              | (3)              |
| Комуникационни услуги       | (2)              | (2)              |
| Други                       | (9)              | (9)              |
|                             | <b>(83)</b>      | <b>(87)</b>      |

Консултантските услуги са във връзка с изграждащите се активи на Дружеството.

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от специализирано одиторско предприятие „Одит адвайзерс“ ООД и регистриран одитор и управител Офелия Славкова. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет. През годината регистрираният одитор не е предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 38 ал. 5 на Закона за счетоводството.

## 15 Други разходи

|                           | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Отписани вземания         | (342)            | (609)            |
| Разходи за данъци и такси | (230)            | (230)            |
| Дарения                   | (9)              | (6)              |
| Командировки              | (1)              | (1)              |
| Други                     | (48)             | (2)              |
|                           | <b>(630)</b>     | <b>(848)</b>     |

|                                                          | 2018<br>‘000 лв. | 2017<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Предоставен заеми на дружества в групата</b>          |                  |                  |
| Балансова стойност към 01.01.                            | 5 221            | 6 039            |
| Предоставени заеми                                       | -                | 27               |
| Погасяване на предоставени заеми                         | (859)            | (845)            |
| <b>Балансова стойност към 31.12.</b>                     | <b>4 362</b>     | <b>5 221</b>     |
| <b>Лихви по предоставен заеми на дружества в групата</b> |                  |                  |
| Салдо към 01.01                                          | 812              | 1 256            |
| Начислени лихви                                          | 141              | 165              |
| Отписани лихви                                           | (342)            | (609)            |
| <b>Салдо към 31.12.</b>                                  | <b>611</b>       | <b>812</b>       |

Към 31.12.2018 г. Дружеството има вземане от Едноличния собственик на капитала „Т.Б. Консулт“ ЕООД във връзка с предоставени заеми в размер на 4 342 хил.лв. Годишният лихвен процент на предоставените средства е 4,75%, променен с Анекс на 3% и към 31.12.2019г. следва да бъдат погасени вземанията.

Към 31.12.2018 г. Дружеството има вземане от дружество в групата - „Форос Дивелъпмънт“ АД във връзка с предоставени заеми в размер на 20 хил.лв. Годишният лихвен процент на предоставените средства е 3%, и към 31.12.2018г. следва да бъдат погасени вземанията.

На 27.04.2017 г. е сключен Предварителен договор за прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти срещу дълг между „Логистичен център – Варна“ ЕАД и „Т. Б. Консулт“ ЕООД. По силата на този договор и анекси към него до 31.12.2019 г. Дружеството може да придобие два поземлени имота с договорена цена между страните 2 690 хил. лв. и да намали вземанията си от предоставени заеми със същата сума.

#### 18 Разходи за данъци. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

| Отсрочени данъчни активи           | 01<br>януари<br>2018<br>‘000 лв. | Признати в<br>печалбата<br>или загубата<br>‘000 лв. | 31<br>декември<br>2018<br>‘000 лв. |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Неизползвани данъчни загуби 2018г. | (2 167)                          | (449)                                               | (2 616)                            |
| Признати като:                     |                                  |                                                     |                                    |
| Отсрочени данъчни активи           | 217                              | 45                                                  | 262                                |

| <b>Отсрочени данъчни активи</b>    | <b>01<br/>януари<br/>2017<br/>'000 лв.</b> | <b>Признати в<br/>печалбата<br/>или загубата<br/>'000 лв.</b> | <b>31<br/>декември<br/>2017<br/>'000 лв.</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Неизползвани данъчни загуби 2017г. | (1 258)                                    | (909)                                                         | (2 167)                                      |
| Признати като:                     |                                            |                                                               |                                              |
| Отсрочени данъчни активи           | 126                                        | 91                                                            | 217                                          |

## 19 Загуба на акция

Основната загуба на акция и загубата на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основната загуба на акция, както и загубата, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

|                                         | <b>2018<br/>(в лв.)</b> | <b>2017<br/>(в лв.)</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Загуба, подлежаща на разпределение      | (687 320,81)            | (832 360,76)            |
| Средно претеглен брой акции             | 39 653 100              | 39 653 100              |
| <b>Загуба на акция (в лв. за акция)</b> | <b>0.017</b>            | <b>0.021</b>            |

## 20 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск.

### 20.1 Валутен риск

Част от сделките на Дружеството се осъществяват във валута, поради което е изложено на валутен риск. Поради това Дружеството е изложено на риск, свързан с възможни промени на валутния курс. През изминалата година промените във валутния курс не са били в полза на Дружеството.

### 20.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Всички други финансови активи и

пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

### 20.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 20.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

## 21 Условни активи и условни пасиви

**През годината не са предявени никакви гаранционни и правни искове към Дружеството.**

Към 31.12.2018 г. са вписани две законни ипотeki върху притежавани два поземлени /недвижими/ имота, придобити от Дружеството и закупени от държавата с обща площ от 38 681 кв. м. Те са учредени във връзка с чл. 31, ал. 6 от ППЗНИ.

Терминът „законна ипотека“, по смисъла на чл. 31, ал. 2, т. 11 от Правилника за прилагане на Закона за насърчаване на инвестициите, следва да се разбира в смисъл на обезпечение върху закупените от Държавата два недвижими имота, което се учредява в нейна полза, за да се гарантира от купувача – „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА“ ЕАД, изпълнението на две от поетите от него задължения по договорите за покупко-продажба на недвижими имоти, а именно:

1. Задължението за изпълнение на инвестиционния проект, което към 10.03.2017 год. е констатирано от контролиращия орган Българска агенция по инвестиции, че е изпълнено

и

2. Задължението да не се разпорежда с правото на собственост върху придобитите два недвижими имота за срок от три години, считано от



датата на изпълнение на инвестиционния проект, в нашия случай за периода от 10.03.2017 год. до 10.03.2020 год., с цел осигуряване на съществуването на пристанището за този период от три години.

## **22 Събития след края на отчетния период**

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

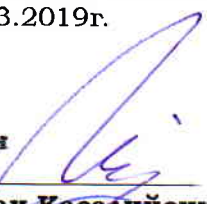
## **23 Одобрение на финансовия отчет**

Годишният финансов отчет към 31 декември 2018г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет на 14.03.2019г.

Изготвила:

  
Ралица Радкова

Изпълнителен  
директор:

  
Иван Касалийски

