

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Общо задължения към финансови предприятия	58 148	62 552
	Задълженията към финансови предприятия са формирани от сключен договор за кредит с „ПИБ“ АД. Предоставеният кредит е в оригинална валута – Евро, като размерът му е до 37 500 хил. евро. Срока за погасяване на полученият заем от „ПИБ“ АД е до 2032 г., Срещу заема е предоставен залог – предприятието като съвкупност, както и поръчителство в размер на 5 000 хил. евро от двамата съдружниците.		
11.	Други задължения		
		Към 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Получени депозити по договор за отдаване под наем	2 261	2 248
	Данъчни задължения	564	265
	Задължения към персонала	2	2
	Общо:	2 827	2 515
	Данъчните задължения в размер на 564 хил. лв. представляват задължение за ДДС по справка – декларация за месец Декември 2023 г. в размер на 244 хил. лв., 150 хил. лв. задължение за данък дивиденди и 170 хил. лв. задължения за корпоративен данък.		
12.	НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
		Към 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Задължения по банкови кредити	53 142	58 147
	Предоставен депозит във връзка с договор за наем	2 261	2 247
	Общо нетекущи задължения	55 403	60 394
	Задълженията, които са дължими и изискуеми след повече от 5 години са, както следва:		
		Към 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Задължения по банкови кредити	28 003	34 814
	Общо задължения, които са изискуеми след повече от 5 години	28 003	34 814
13.	ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Към 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Задължения по банкови кредити в т.ч. и лихви	5 006	4 405
	Задължения към доставчици	2	-
	Други задължения, в т.ч.:	566	268
	- данъчни задължения	564	265
	- към персонала	2	3
	Общо текущи задължения	5 574	4 673
14.	ПРИХОДИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Приходи от основна дейност		
	- наем на инвестиционни имоти	14 679	12 843
	- префактурирани режимни разходи	286	390
	- компенсация за ел.енергия по РМС	-	5
	Общо приходи от оперативна дейност	14 965	13 238
15.	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Финансови приходи, в т.ч.		
	- приходи от лихви на предприятия от група	22	21
	- приходи от лихви	21	2
	Общо финансови приходи	43	23
16.	РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Разходи за материали		
	Употребени материали	16	142
	Общо разходи за материали	16	142

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Разходите за материали представляват консумативи за поддръжка на общите части на стопанисваната сграда.		
17.	РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Разходи за външни услуги		
	Такса управление	286	231
	Счетоводно обслужване, одит	60	39
	Сервизно обслужване, почистване, поддръжка	16	57
	Ел. енергия	-	65
	Охрана	-	30
	Други такси	3	4
	Застраховка	46	42
	Общо разходи за външни услуги	411	468
	Разходите за „Такса управление“, представлява плащане по сключен договор за поддръжка, озеленяване и охрана на общите части на територията на София Тех Парк, където е изградена притежаваната от дружеството сграда.		
18.	РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Разходи за възнаграждения	71	78
	Разходи за социални осигуровки	7	14
	Общо разходи за персонала	78	92
	Персонала през годината, завършила към 31 декември 2023 г. е един служител на договор за управление и контрол (2022 г.: 2-ма служители).		
19.	ДРУГИ РАЗХОДИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Други разходи		
	Такса битови отпадъци	291	289
	Данък недвижим имот	118	118
	Разходи за МПС - гориво, данък, наем	22	21
	Лихва забавено плащане		3
	Други разходи	1	8
	Общо други разходи	432	439
20.	ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Финансови разходи		
	Разходи за лихви- кредит	2 373	2 243
	Банкови разноси по такси кредит	444	131
	Банкови такси	1	15
	Общо финансови разходи	2 818	2 389
21.	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Текущ данък	860	311
	Общо разходи за данъци	860	311
	Дължимият корпоративен данък за обичайната дейност е в размер на 860 хил. лв. След като се приспадат платените авансови вноски през годината в размер на 690 хил. лв., остава задължение за корпоративен данък от печалбата към 31 Декември 2023 е в размер на 170 хил. лв.		
22.1.	СВЪРЗАНИ ЛИЦА		
	През 2023 г. Дружеството е осъществило следните видове сделки със свързани лица:		
	- Върнати средства по договор за заем и начислени лихви по заемите към собствениците на Дружеството. - Месечно фактуриране на наем на ПИБ АД и на АМС Имоти ЕООД		

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	- Месечно префактуриране на разходи на ПИБ АД и АМС Имоти ЕООД - Префактуриране на разходи от ПИБ АД		
22.2.	Приходи и разходи на свързани лица		
		Година, завършила на 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Приходи от лихви на свързани лица	22	21
	Приходи от наем на свързани лица	14 812	-
	Общо приходи към свързани лица	14 834	21
	Разходи от лихви на свързани лица	2 373	-
	Префактурирани разходи от свързани лица	16	-
	Общо разходи към свързани лица	2 389	-
	Начисляването на лихви към свързани лица се извършват при общите търговски принципи и условия. Договореният лихвен процент по предоставените заеми на свързаните лица не се различава значително от пазарните лихвени проценти между несвързани такива.		
22.3.	Вземания и задължения на свързани лица		
		Към 31 декември	
		2023 г.	2022 г.
	Вземания от доставчик свързано лице	50	4 018
	Общо вземания от свързани лица	50	4 018
	Задължения за банков кредит и лихва към свързано лице	58 149	-
	Депозит даден от свързано лице	2 247	-
	Общо задължения към свързани лица	60 396	-
	Вземанията от свързани лица представляват префактурирани разходи.		
23.	ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ		
	Дружеството няма поети ангажименти към 31 декември 2023 г.		
24.	УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ		
	Дружеството не е ответник по търговски съдебни дела със значим материален интерес. По мнение на ръководството не се очаква Дружеството да претърпи		

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	някакви значителни загуби при неблагоприятен изход на бъдещи съдебни дела или правни искове насочени към него.
	През 2023 г. Дружеството не е било обект на проверки от органите на данъчната администрация, включително и отношение на корпоративни подоходни данъци. Органите на данъчната администрация могат да извършат по всяко време ревизия на Дружеството в рамките на 5 години след края на финансовата година, и могат да наложат допълнителни данъчни задължения и глоби. Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да е обстоятелства, които могат да доведат до потенциални ефективни допълнителни данъчни задължения в значителен размер.
25.	СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
	Няма други съществени събития, след датата на баланса, които да оказват влияние върху годишния финансов отчет.

Дата на съставяне: 20 Май 2024 г.

Ценова Консулт ЕООД, Стефана Ценова - Съставител

Ангел Костадинов, Управител

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ – СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ / ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 КЪМ СС 1

31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

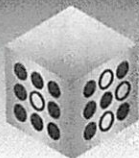
ПОКАЗАТЕЛИ	Сума (в хил. лева)														
	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценка стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпил и през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаляние		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаляние		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дългосрочни финансови активи															
1. Дългосрочни инвестиции	66 343	-	-	66 343	-	-	66 343	2 432	2 654	-	5 086	-	-	5 086	61 257
Общо за група I:	66 343	-	-	66 343	-	-	66 343	2 432	2 654	-	5 086	-	-	5 086	61 257
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	66 343	-	-	66 343	-	-	66 343	2 432	2 654	-	5 086	-	-	5 086	61 257

Дата на съставяне: 20 Май 2024 г.

Ценова Консулт ЕООД, Стефана Ценова-Съставител



Ангел Костадинов, Управител



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Съдружниците на
"Фраксинус Инвестмънт" ООД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

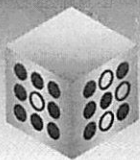
Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "Фраксинус Инвестмънт" ООД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2023 г., отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. 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 (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 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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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.

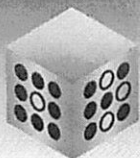
Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия 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 НСС, приложими в България 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 дължащи се на измама или грешка.

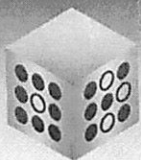
При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата 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 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



ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

независим финансов одит
и данъчни консултации

заклучения 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.

Одиторско Дружество рег.№122

„ОДИТ КОНСУЛТ 2004”ООД

Гр. София 1612,

бул. "Акад. Иван Ев. Гешов" № 104, ет. 3, офис 5

Управител: Атанаска Филипова-Сланчева



Регистриран одитор, отговорен за одита:

Атанаска Филипова-Сланчева

30 юли 2024 г.