

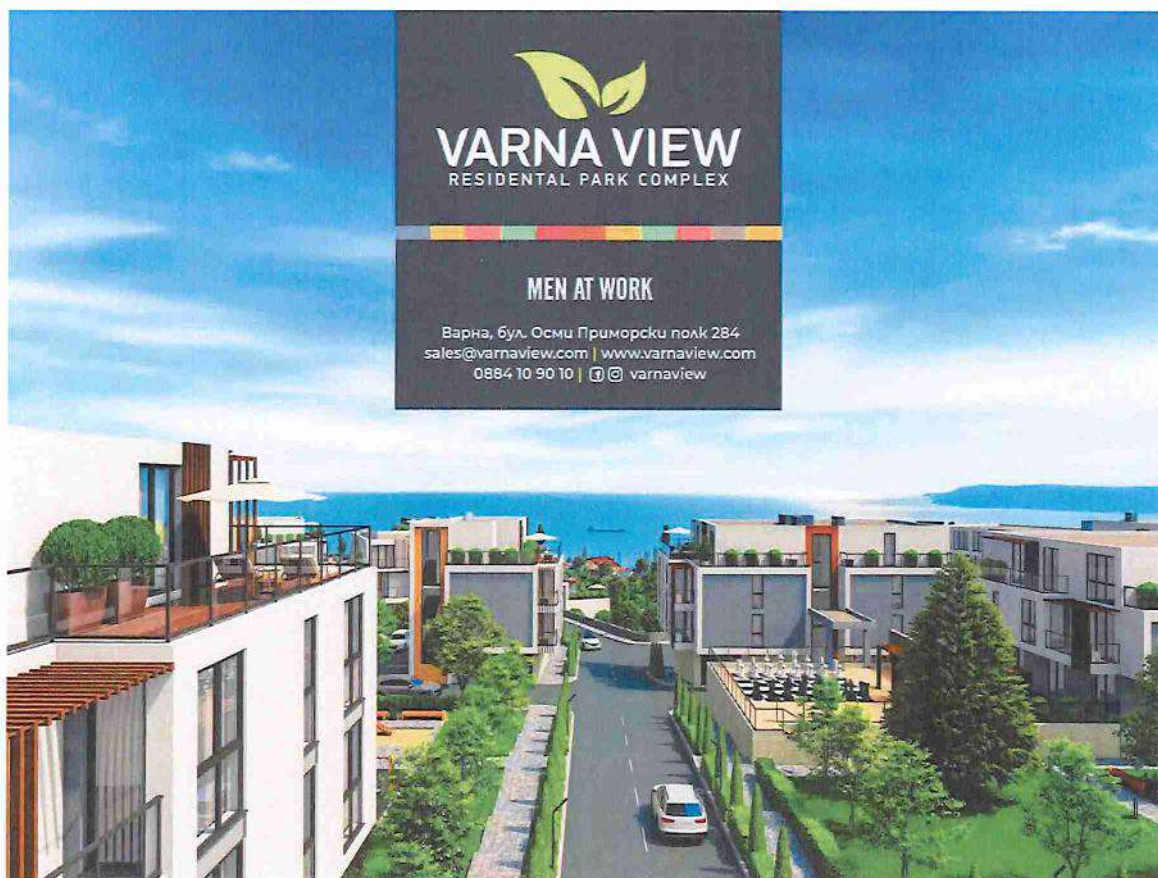
„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

Финансов отчет

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

31 декември 2024 година



„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД
Съдържание

СЪДЪРЖАНИЕ

Обща информация.....	i
Доклад за дейността.....	ii
Доклад на независимия одитор до собствениците на „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД.....	1
Отчет за приходите и разходите	4
Счетоводен баланс	5
Отчет за собствения капитал.....	6
Отчет за паричните потоци	7
Приложение.....	8

Изпълнителен директор

Кеворк Агоп Крикорян

Съвет на директорите

Кеворк Агоп Крикорян - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Красимир Трендафилов Димов - Член на Съвета на директорите

Светла Тодорова Иванова - Член на Съвета на директорите

Адрес

гр. Варна

ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3

Правни консултанти

„Ню Кепитъл Мениджмънт“ АД

Адв. Дружество Димитров, Петров и Ко.

Обслужващи банки

„Първа Инвестиционна Банка“ АД

Одитор

Марияна Николова - рег № 822

Варна, ул. „Тодор Димов“ № 25, ап. 11

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти за финансово отчитане, приети с Постановление № 46 на МС от 21.03.2005 за приемане на НСС в сила от 01.01.2016 г.

Докладът за дейността предоставя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС ЕАД (Дружеството), ЕИК 175434111 е еднолично акционерно дружество, регистрирано в България на 18.12.2007 г., със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3. Капиталът на Дружеството е 150 000 лева, разпределен в 150 000 броя обикновени акции всяка с номинална стойност 1 лв. Към 31.12.2023 година едноличен собственик на капитала е "НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

Управление

Дружеството се управлява и представлява от Кеворк Агоп Крикорян – изпълнителен директор

Съвет на директорите

Кеворк Агоп Крикорян - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Красимир Трендафилов Димов - Член на Съвета на директорите

Светла Тодорова Иванова - Член на Съвета на директорите

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД включва всички видове сделки с недвижими имоти: покупко-продажба, отдаване под наем, лизинг и сублизинг както и управление на имотите и поддръжка, строителство, инженерингови дейности, подготовка и реализация на инвестиционни проекти, консултации за недвижими имоти, управление на проекти, услуги по оценка на имоти, брокерски и посреднически услуги, услуги за технически консултации, архитектурни, довършителни работи по недвижими имоти и инженерингови проучвания. В условията на постоянно разрастващ се пазар на строителните услуги и засилваща се конкуренция на пазара на недвижимите имоти, за да удовлетвори най-пълно потребностите на клиентите си, Варна Вю Резидънс ЕАД залага на:

- Високо качество на търгуваната продукция (готов строителен продукт);
- Съвременни технологии и материали вложени в произвеждания строителен продукт;
- Изпълнение в срок на поетите договорености към контрагентите;
- Работи с доказани и утвърдени контрагенти в строителния бранш;
- Работи с доказани и утвърдени контрагенти на пазара на недвижими имоти;

През 2021 година дружеството не е извършвало дейност. През 2022 година „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД възобнови работа по инвестиционен проект, представляващ изграждане на жилищен комплекс от затворен тип с цел продажба на изградените жилищни и нежилищни продукти на физически и юридически лица крайни клиенти. Дружеството е придобило инвестиционния имот през 2013 година. Имотът представлява урегулиран поземлен имот с проект и започнато строителство на 11 бр. жилищни сгради с РЗП 49 208,94 кв. м. Основен пазарен фокус на Дружеството са семейства с деца, експерти, професионалисти, които търсят сигурна и практична семейна среда, с лесен достъп до всички удобства. Строителните работи започнаха през второто шестмесечие на 2022 година и продължиха през цялата 2023 г. През 2024 г. Дружеството продължи строителните дейности по жилищните сгради като се запазва срокът за завършване на строителните дейности, а именно средата на 2025г. Прогнозата за окончателното приключване на строително-монтажните работи и крайното завършване на проекта е до 12 месеца от балансовата дата.

Строителството се извършва чрез възлагане на строително-монтажните работи на външни строителни предприятия с доказана история и добър имидж.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

АНАЛИЗ НА ПАЗАРНАТА СРЕДА

Пазарът на недвижими имоти се диференцира от останалите пазари по редица други особености. Една от тези особености е, че в него има много участници – както частни лица, така и институционални лица. Друга особеност е, че пазарът на недвижими имоти е повлиян от фактори като нормативни регламенти, строителна активност, платежоспособно търсене, цени на строителни материали и прочие.

В условията на пазарна икономика, в които живеем, формирането на цените на пазара на недвижими имоти е либерализирано. Формирането на цените се подчинява както на пазарното търсене, така и на предлагането.

Основни фактори, които традиционно влияят на пазара на недвижими имоти са:

- Обективни фактори: Местоположение/Локация; Разпределение и квадратура; Етажност; Техническата инфраструктура; Етап на строителство и степен за завършеност.
- Икономически фактори: Рентабилност на недвижими имоти; Съотношение лев/евро; Основен лихвен процент; пазарни участници в строителството
- Правни фактори
- Политически фактори

Всички разгледани фактори имат своето специфично влияние върху динамиката на цените на недвижимите имоти.

През 2024 г. цените на жилищата в големите градове в България се вдигнаха рязко нагоре под влияние на възобновения ръст на сделките след година и половина на спад и високите темпове на ипотечното кредитиране. Силното поскъпване на жилищата отново засили усещането за балон на пазара. Ниската безработица и ръстът на доходите, които през последните години подкрепяха жилищния пазар, останаха валидни и през 2024 г.

Планираното присъединяване на България към еврозоната, което е планирано през 2026г., вероятно ще промени пазара – очакванията са за допълнителен ръст на цените и навлизане на чуждестранни инвеститори, включително институционални. Лихвите по големите депозити, които някои банки вече започнаха да предлагат, може да ги превърнат в алтернатива на имотите за хора, които търсят сигурност за спестяванията си, намалявайки търсенето на жилища. През 2024г. лихвите по жилищните заеми останаха на ниските си нива. Кредитната експанзия беше толкова силна, че предизвика намеса на регулатора в лицето на БНБ с цел затягане на стандартите при отпускането на жилищни заеми. Трите ограничения, които влязоха в сила от 1 октомври, предвиждат:

- размерът на кредита да не е над 85% от стойността на имота, използван за обезпечение;
- съотношението между месечната вноска по кредита и месечния доход на кредитополучателя при отпускане да не надвишава 50%;
- максималният срок по договора за кредит да не бъде по-дълъг от 30 години.

След обявяването на мерките БНБ уточни, че тяхната цел не е стагнация на пазара на жилищни кредити, а овладяване на експанзията. По данните за жилищното кредитиране на централната банка за октомври, първия месец от влизането в сила на ограниченията - годишният ръст на жилищното кредитиране дори се е ускорил до 26,5%. В абсолютно изражение жилищните заеми са нараснали до 24 млрд. лв. към края на октомври, или с над 500 млн. лв. повече спрямо септември и с над 5 млрд. лв. повече спрямо октомври миналата година. Средната годишна лихва по новите жилищни заеми, договорени в левове, към октомври е 2,51%, с тенденция на леко понижение спрямо септември. Към момента България остава една от страните с най-ниски лихви по ипотечните кредити в Европа.

По данни на Националния регистър за ново строителство и реконструкции стартиралото жилищно строителство от началото на 2024 г. е с общ обем от над 5,6 млн. кв. м и нараства с почти 4% спрямо рекордната минала година. Над половината от стартиралите жилищни проекти се намират в София и Пловдив, съответно с 2,4 млн. кв. м и 1,1 млн. кв. м. В столицата жилищното строителство леко намалява, докато в града под тепетата нараства с над 57%. Малко над 488 хил. кв. м е общата площ на новозапочнатите жилища във Варна и тя нараства с 27,7% на годишна база.

По данни на НСИ цените на жилищата в страната са се увеличили с 4.2% през първото тримесечие на 2025 г. спрямо предходното тримесечие (четвърто тримесечие на 2024 година). Най-голямо увеличение е регистрирано в град Русе (+9.0%), следван от градовете Варна (+5.8%), Стара Загора (+4.0%) и Пловдив (+3.7%).

През първото тримесечие на 2025 г. цените на жилищата в страната са се увеличили с 15.1% в сравнение с първото тримесечие на 2024 година.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

През декември 2024 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се понижава с 3.4% спрямо предходния месец. Намаление е отчетено при продукцията от специализирани строителни дейности - с 6.3%, при строителството на съоръжения - с 2.1%, както и при строителството на сгради - с 1.7%. Данните са предварителни и сезонно изгладени. Календарно изгладените данни показват нарастване с 2.2% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2023 година. Увеличение е регистрирано при строителството на съоръжения - с 4.8%, и при специализираните строителни дейности - с 2.7%. При продукцията от строителството на сгради се запазва равнището от предходната година.

През 2024 г. сделките с недвижими имоти във Варна надминават тези в Пловдив, а Бургас бележи ръст от 25%. Според данни на Агенцията по вписванията, броят на покупки-продажбите на апартаменти и къщи в страната достига 269 387 имота. Продажбите на апартаменти в България са нараснали с 6.9%, достигайки 95 525 сделки. София оглавява класацията с почти 30 000 сделки, което представлява 23% от всички сделки в страната.

По предварителни данни на Националния статистически институт броят на въведените в експлоатация жилищни сгради през третото тримесечие на 2024 г. е 1 177, а новопостроените жилища в тях са 4 398. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през третото тримесечие на 2024 г. със стоманобетонна конструкция са 73.2%, с тухлена - 22.8%, с друга - 3.1%, а с панелна - 0.9%. Най-голям е относителният дял на новопостроените къщи (78.6%), следвани от жилищните кооперации (14.4%). Най-много жилищни сгради са въведени в експлоатация в областите Пловдив - 156 сгради с 431 жилища, София (столица) - 153 сгради с 1 086 жилища, и Бургас - 137 сгради с 681 жилища в тях. Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (39.7%), следват тези с три стаи (32.9%), а най-нисък е дялът на жилищата с шест и повече стаи - 4.1%. Общата полезна площ на новопостроените жилища през третото тримесечие на 2024 г. е 410.2 хил. кв. м, а жилищната площ - 318.9 хил. кв. метра. Средната полезна площ на едно новопостроено жилище е 93.3 кв. метра.

Според данни на агенции – посредници, през четвъртото тримесечие на 2024г. се запазва тенденцията от клиентите да се търсят по-големи апартаменти с цел за живеене. Първо място сред търсещите заемат тристайните жилища, следвани от двустайните. По-слаб е интересът към многостайните и едностайните апартаменти.

Средните цени на жилищата задържат нивата си и съществени промени спрямо предходното тримесечие не се наблюдават, като за двустаен апартамент са между 1900 - 2200 евро/кв.м., а за тристаен между 1800 – 2100 евро/кв.м., като тези стойности могат да варират в широк диапазон в зависимост от това в кой район се намира имотът и в какво състояние е. Водещи за купувачите са предимства като удобен достъп до градски транспорт, възможност за паркиране, близост до търговски вериги и детски и учебни заведения.

Очакванията за пазара на недвижими имоти през настоящата 2025 г. по-скоро са положителни - за умерен и балансиран пазар без сериозни трусове.

Експертите очакват плавно покачване на лихвите по ипотечните кредити, поради влизането на България в Еврозоната и умерени нива на съществуващата инфлация, както и нарастване на доходите на хората. Очаква се цените на жилищата да не претърпят особени промени и да се задържат лека тенденция на покачване.

АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2024 г. е загуба в размер 1512 хил. лв. 2023 г. 757 хил.лв., което се дължи основно на дългосрочния характер на инвестиционната дейност. Приходите от реализация на произвежданите строителни продукти ще бъдат отчетени през следващите финансови години, в съответствие с изискванията на националното счетоводно законодателство и приложими стандарти, а текущо дружеството отчита оперативна загуба главно дължаща се на извършени необходимо присъщи общи непроизводствени, административни и финансови разходи. През 2024 година дружеството отчита несъществени приходи основно от съпътстващи и дейности и услуги в размер на 1 хил. лв. (2023 г.: 34 хил. лв.) През 2024 г. финансовият резултат след разходи за данъци и изменение в отсрочените данъци е загуба в размер на 1376 хил. лв. В съпоставителния период финансовият резултат след разходи за данъци и изменение в отсрочените данъци е печалба в размер на 699 хил. лв.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Финансови показатели	2024 г. (хил. лв.)	2023 г. (хил. лв.)
Нетни оперативни приходи	1	34
Фин. резултат преди данъци, лихви, обезценки и амортизации, EBITDA	(619)	(406)
Фин. резултат преди данъци и лихви, хил. лв. EBIT	(623)	(414)
Нетна печалба (загуба)	(1,376)	(699)
Активи	71,247	36 673
Задължения по банков заем, вкл. Лихви	27,061	11 888
Собствен капитал	10,879	12 255
Оборотен капитал	17 328	18 437

Финансови съотношения	2024 г.	2023 г.
Възвръщаемост на активите ROA	-1.93%	-1.91%
Обръщаемост на всички активи	0.00%	0.09%
Възвръщаемост на собствения капитал ROE	-12.65%	-5.70%
Задължения по заеми, вкл. лихви/Активи	37.98%	32.42%
Собствен капитал/Активи	15.27%	33.42%
Задължения по заеми, вкл. лихви/Собствен капитал	248.75%	97.01%
Текуща ликвидност	1.35	2.77

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството притежава следните категории финансови инструменти:

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансови активи		
Търговски и други вземания	1 986	1 881
Вземания от свързани лица	10 515	-
Парични средства	2 056	782
Общо финансови активи	14 557	2 663
Финансови пасиви		
Задължения по банков кредит, в т.ч лихви	27 061	11 888
Задължения по получени кредити, в т.ч лихви	9 866	-
Търговски и други задължения	3 136	1 235
Задължения към свързани лица	93	215
Общо финансови пасиви	40 156	13 338

През 2024 г., както и през 2023 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най – важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на Дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи и лихвоносните пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Основните финансови пасиви на Дружеството включват задължения по краткосрочни безлихвени задължения (търговски задължения), и банков кредит. Заемите са договорени с променлива лихва, формирана чрез надбавка над ЛПП (Лихвен процент по пасива) поради което Дружеството е изложено потенциално на риск от промяна в нивата на ЛПП или пазарните лихвени проценти.

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или проценти. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции и се прилагат за всички основни валути.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства на Дружеството е основната му дейност, генерираща достатъчно оперативни парични потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайния ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството се изразява в търсенето и намирането на оптимални пропорции и съотношения между размера и срочността на текущите финансови активи и текущите финансови пасиви.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
<i>Финансови Активи</i>					
Предоставени заеми и търговски вземания	-	-	31	1 955	1 986
Вземания от свързани лица	-	-	10 515	-	10 515
Парични средства и парични еквиваленти	2 056	-	-	-	2 056
<i>Финансови Пасиви</i>					
Търговски и други задължения	-	3 136	-	-	3 136
Задължения към свързани лица	-	-	93	-	93
Задължения по банков заеми	-	1 663	13 973	11 425	27 061
Задължения по получени заеми	-	-	9 866	-	9 866

Годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
<i>Финансови Активи</i>					
Предоставени заеми и търговски вземания	-	889	992	-	1 881
Парични средства и парични еквиваленти	782	-	-	-	782
<i>Финансови Пасиви</i>					
Търговски и други задължения	-	88	160	987	1 235
Задължения към свързани лица	-	191	24	-	215
Задължения по банков заеми	-	1 089	8 336	2 463	11 888

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки във валута, различна от функционалната си валута, поради което е изложено на риск, свързан с възможните промени във валутните курсове. Такъв риск възниква основно от промяната във валутния курс на щатския долар и други валути. Тъй като Дружеството не осъществява покупки и продажби и няма депозити, деноминирани в щатски долари и други валути, валутния риск е минимален. Сделките, осъществени в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като от 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към тази валута.

Към 31.12.2024 г., както и в съпоставителния период Дружеството няма финансови активи и пасиви деноминирани в щатски долари и валути различни от еврото.

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Последните са представени в отчета за финансовото състояние нетно, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството по отношение на вземанията от клиенти. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи, като например, парични средства и други, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в различни първокласни банки. При разпределението на паричните потоци между тях ръководството се съобразява с редица фактори, между които размерите на капитала, сигурността, ликвидността, кредитния потенциал на банката и др.

Пазарен риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два основни фактора:

- евентуално нарастване на доставните цени на строителните материали и услуги и всички енергоносители;
- нарастващата конкуренция на българския пазар, намираща отражение върху цените на продаваните недвижими имоти.

За минимизиране на това влияние се прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на разходи, търсене на алтернативни доставчици, предлагащи изгодни търговски условия, планиране и прогнозиране на всеки проект. Ценовата политика е функция от три основни фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребители.

УЧАСТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не извършва дейности в научноизследователската и развойна дейност.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД няма клонове на територията на страната.

ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През годината дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Кеворк Агоп Крикорян – член на съвета на директорите и изпълнителен директор:

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

- Агрикс България ЕООД – действителен собственик
- Олимекс ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Инвест ЕООД – действителен собственик
- Агрикс Билд ЕООД- прекратено без ликвидация - действителен собственик
- Агрикс База Кубрат ЕООД - прекратено без ликвидация- действителен собственик
- Кепитал Мениджмънт ЕООД – действителен собственик
- Еделвайс Инвест ЕООД – действителен собственик
- Агрикс Фарминг ООД – съдружник и собственик
- Агрикс Силистра ЕООД – действителен собственик
- Агрикс Ленд ООД – съдружник
- Агрикс Инвест ЕООД – действителен собственик
- Варна Вю Резидънс ЕАД – член на съвета на директорите и изпълнителен директор
- Варна Вю Фасилити ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Трейд ЕООД – действителен собственик
- Агрикс Ботаническа ЕООД – действителен собственик
- Агрикс Солар ООД – управител и действителен съсобственик
- Нью Кепитъл Мениджмънт АД – член на съвета на директорите и изпълнителен директор
- Билд Пауър Старт ООД – управител и съдружник
- Менатуорк Проджект АД – изпълнителен директор и член на съвета на директорите
- Одит Експрес ЕООД – управител и едноличен собственик
- Общоарменски Благотворителен Съюз Парекордзаган Варна – председател на управителния съвет
- Граждански клуб Арарат 76 – председател на управителния съвет
- Сдружение Нова Светлина – член на управителния съвет

Красимир Трендафилов Димов – член на съвета на директорите:

- Агрикс България ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Билд ЕООД- прекратено без ликвидация – управител и действителен собственик
- Агрикс База Кубрат ЕООД - прекратено без ликвидация- управител и действителен собственик
- Олимекс ЕООД - действителен собственик
- Агрикс Инвест ЕООД – управител и действителен собственик
- Кепитал Мениджмънт ЕООД – управител и действителен собственик
- Еделвайс Инвест ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Фарминг ООД – управител и съдружник
- Агрикс Силистра ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Ленд ООД – управител и съдружник
- Агрикс Инвест ЕООД – управител и действителен собственик
- Варна Вю Резидънс ЕАД – член на съвета на директорите
- Варна Вю Фасилити ЕООД – действителен съсобственик
- Агрикс Трейд ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Ботаническа ЕООД – управител и действителен собственик
- Агрикс Солар ООД – действителен съсобственик
- Нью Кепитъл Мениджмънт АД – член на съвета на директорите и действителен собственик
- Билд Пауър Старт ООД – съдружник
- Блек Сий Рент ООД – съдружник и управител

Светла Тодорова Иванова – член на съвета на директорите:

- Нью Кепитъл Мениджмънт АД – член на съвета на директорите
- Варна Вю Резидънс ЕАД – член на съвета на директорите

ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 240 6 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС ЕАД не е сключвало с членовете на съветите и свързани с тях лица договори извън обичайната си дейност или такива, съществено отклоняващи се от пазарните условия.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

ОБЩА СУМА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ПОЛУЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

През 2024 г. както и през 2023 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството.

АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО СА ПРИДОБИТИ, ПРИТЕЖАВАНИ ИЛИ ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ПРЕЗ ГОДИНАТА

Няма акции или облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани и/или прехвърлени на членовете на Съвета на директорите през годината.

СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

ДАННИ ЗА ПРЕДВИЖДАНОТО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основната цел пред Дружеството за следващата година е да са приключили всички довършителни строително монтажни работи в притежавания инвестиционен имот, всички жилищни сгради, търговски и офис площи да са завършени и въведени в експлоатация. Да бъдат продадени на 100% обектите на крайни клиенти физически и юридически лица.

Дружеството не планира нови придобивания през 2024г. (до приключване на започнатия инвестиционен проект).

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовите му резултати и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Кеворк Крикорян

Изпълнителен директор

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

гр. Варна

30 юни 2025 год

**ВАРНА ВЮ
РЕЗИДЪНС ЕАД**

RESIDENTIAL PARK

VARNA VIEW

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИКА

На „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2024 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо и обобщена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 год. 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ 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 да стелента, 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 база 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 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 база на извършените процедури, нашето становище е, че:

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

Отговорност 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 изготвянето 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.

Отговорност на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия 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. Разумна степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършван по 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 оказат 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 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.
- Достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводна 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 финансовия 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 извършения от нас одит.

Регистриран одитор, отговорен за одита №822:.....



(Марияна Николова)

10 септември 2025 год.

Гр. Варна 9000

Ул. "Тодор Димов" №25 ап.11

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 Декември 2024 г.

(Всячки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

РАЗХОДИ	Текуща година	Предходна година	ПРИХОДИ	Текуща година	Предходна година
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	27 675	11 520	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
а) суровини и материали	5 282	504	а) услуги	1	34
б) външни услуги	22 393	11 016	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	27 574	11 447
2. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	4	8	3. Други приходи	18	6
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	4	8	а) материали и дълготрайни активи	13	1
-разходи за амортизация	4	8	б) приходи от финансиране	5	2
3. Други разходи	339	84			
а) балансова стойност на продадените активи	3	-			
Общо разходи за оперативна дейност	28 018	11 612	Общо приходи от оперативна дейност	27 593	11 487
4. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	1 225	688	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	138	56
а) разходи за лихви и други финансови разходи свързани с предприятията от група	-	-	а) други лихви и финансови приходи от предприятия от група	65	-
б) разходи за лихви	889	343	б) приходи от лихви	73	56
в) други финансови разходи	333	343			
Общо финансови разходи	1 225	688	Общо финансови приходи	138	56
Общо разходи	29 243	12 300	5. Загуба от обичайна дейност	425	125
5. Разходи за данъци от печалбата	(136)	(58)	Общо приходи	27 731	11 543
6. Печалба	-	-	6. Счетоводна загуба	1 512	757
ВСИЧКО	29 107	12 242	7. Загуба	1 376	699
			ВСИЧКО	29 107	12 242

Дата на съставяне:
30 юни 2025г.

ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД
Съставител:
Управител: Кеворк Крикорян

Заверил съгласно одиторски доклад от 10 септември 2025 год.

Марияна Николова
Регистриран одитор отговорен за одита №822

ВАРНА ВЮ
РЕЗИДЪНС ЕАД
Кеворк Крикорян
Изпълнителен директор
RESIDENTIAL PARK COMPLEX
VARNA VIEW

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

За годината, приключваща на 31 Декември 2024 г.

(Всячки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

АКТИВ	Текуща година	Предходна година	ПАСИВ	Текуща година	Предходна година
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	150	150
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	2	4	II. Резерви		
Общо за група I:	2	4	1. Други резерви	30 877	30 877
II. Дълготрайни материални активи			Общо за група II:	30 877	30 877
1. Земи и сгради, в т.ч.:	-	4 275	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години		
- земи	-	4 275	1. Неразпределена печалба	2 680	2 680
2. Съоръжения и други	24	9	2. Непокрита загуба	(21 452)	(20 753)
3. Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	6	6	Общо за група III:	(18 772)	(18 073)
Общо за група II:	30	4 290	VI. Текуща печалба (загуба)	(1 376)	(699)
III. Дългосрочни финансови активи			Общо за раздел А:	10 879	12 255
1. Акции и дялове в предприятия от група	5	5	Б. Задължения		
2. Други заеми	1 955	-	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	27 061	11 888
Общо за група III:	1 960	5	до 1 година	15 636	9 425
IV. Отсрочени данъци	2 188	2 052	над 1 година	11 425	2 463
Общо за раздел Б:	8 455	6 351	2. Получени аванси, в т.ч.:	20 212	11 080
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	20 212	577
I. Материални запаси			над 1 година	-	10 503
1. Суровини и материали	1 382	860	3. Задължения към доставчици, в т.ч.:	3 229	1 291
2. Незавършено производство	47 408	19 834	до 1 година	3 229	304
3. Предоставени аванси	4 065	4 844	над 1 година	-	987
Общо за група I:	52 855	25 538	4. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	-	123
II. Вземания			до 1 година	-	123
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	788	807	над 1 година	-	-
над 1 година	-	782	5. Други задължения, в т.ч.	9 866	36
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:	9 733	-	до 1 година	9 866	36
над 1 година	-	-	над 1 година	-	-
3. Други вземания	839	2 521	Общо за раздел В, в т.ч.:	60 368	24 418
Общо за група II:	11 360	3 328	до 1 година	48 943	10 465
III. Парични средства, в т.ч.:			над 1 година	11 425	13 953
-в брой	26	16	СУМА НА ПАСИВА	71 247	36 673
-в безсрочни сметки (депозити)	2 030	766			
Общо за група III:	2 056	782			
Общо за раздел Б:	66 271	29 648			
В. Разходи за бъдещи периоди	796	674			
СУМА НА АКТИВА	71 247	36 673			

 Дата на съставяне:
 30 юни 2025 г.

 „ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД
 Съставител:
 Управител: Кеворк Крикорян

Заверил съгласно одиторски доклад от 10 септември 2025 год.:

 Марияна Николова
 Регистриран одитор отговорен за одита №822

 Кеворк Крикорян
 Изпълнителен директор

 ВАРНА ВЮ
 РЕЗИДЪНС ЕАД
 RESIDENCE JSC
 VARNA VIEW

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 Декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Записан капитал	РЕЗЕРВИ	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
1. Салдо в началото на отчетния период	150	30 877	2 680	(20 753)	(699)	12 255
2. Финансов резултат за текущия период				-	(1 376)	(1 376)
3. Разпределение на печалбата				(699)	699	-
4. Салдо към края на отчетния период	150	30 877	2 680	(21 452)	(699)	12 255
5. <u>Собствен капитал към края на отчетния период</u>	<u>150</u>	<u>30 877</u>	<u>2 680</u>	<u>(21 452)</u>	<u>(1 376)</u>	<u>10 879</u>

Дата на съставяне:
30 юни 2025 г.

„ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД

Съставител:
Управител: Кеворк Крикорян

Заверил съгласно одиторски доклад от 10 септември 2025 год.:

Марияна Николова
Регистриран одитор отговорен за одита №822

**ВАРНА ВЮ
РЕЗИДЪНС ЕАД**

Кеворк Крикорян
Изпълнителен директор

**RESIDENCE JSC
VARNA VIEW**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 Декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	2024 г.			2023 г.		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	13 603	26 237	(12 634)	7 877	14 744	(6 867)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		3	(3)		2	(2)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	13 603	26 240	(12 637)	7 877	14 746	(6 869)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		21	(21)		5	(5)
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания		-	-		-	-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	21	(21)	-	5	(5)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	39 060	24 126	14 934	16 348	8 270	8 078
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	104	1 106	(1 002)	-	673	(673)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	39 164	25 232	13 932	16 348	8 943	7 405
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)			1 274			531
Д. Парични средства в началото на периода			782			251
Е. Парични средства в края на периода			2 056			782

Дата на съставяне:
30 юни 2025 г.

„ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД
Съставител
Управител: Кеворк Крикорян

Заверил съгласно одиторски доклад от 10 септември 2025 г.:

Марияна Николова
Регистриран одитор отговорен за одита №822

ВАРНА ВЮ
РЕЗИДЪНС ЕАД

Кеворк Крикорян
Изпълнителен директор

VARNA VIEW
RESIDENCE JSC

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на Република България. Адресът на регистрацията е гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Основната дейност на „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД включва всички видове сделки с недвижими имоти: покупко-продажба, отдаване под наем, лизинг и сублизинг както и управление на имотите и поддръжка, строителство, инженерингови дейности, подготовка и реализация на инвестиционни проекти, консултации за недвижими имоти, управление на проекти, услуги по оценка на имоти, брокерски и посреднически услуги, услуги за технически консултации, архитектурни, довършителни работи по недвижими имоти и инженерингови проучвания. През 2022 година „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД възобнови работа по инвестиционен проект, представляващ изграждане на жилищен комплекс от затворен тип с цел продажба на изградените жилищни и нежилищни продукти на физически и юридически лица крайни клиенти. Строителните дейности продължиха и през цялата 2023 г. Прогнозата за окончателното приключване на строително монтажните работи и крайното завършване на проекта е до средата на 2025г. Строителството се извършва чрез възлагане на строително монтажните работи на външни строителни предприятия с доказана история и добър имидж.

Дружеството се управлява и представлява от Кеворк Агоп Крикорян.

- Съвет на директорите:
Кеворк Агоп Крикорян - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Светла Тодорова Иванова - Член на Съвета на директорите
Красимир Трендафилов Димов - Член на Съвета на директорите

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024 г., „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ е еднолично акционерно дружество. Капиталът на Дружеството е 150 000 лева, разпределен в 150 000 броя обикновени акции всяка с номинална стойност 1 лев.

Собственик на Дружеството е „НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД със седалище гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15, ет. 3, ап. 3.

Собственик	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
	Брой акции	Дял от капитала	Брой акции	Дял от капитала
НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ АД	150 000	100%	150 000	100%
Общо	150 000	100%	150 000	100%

2. БАЗА ЗА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Годишният финансов отчет за 2024 година се съставя в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

Дружеството изготвя счетоводен баланс в хил. лв. в съответствие с Приложение № 1 към СС 1, отчет за приходите и разходите в хил. лв. в двустранна форма в съответствие с Приложение № 2 от СС 1, отчет за собствения капитал в хил. лв. в съответствие с Приложение № 4 към СС 1 и отчет за паричните потоци в хил. лв. в съответствие с Приложение № 1 към СС 7.

Счетоводството се осъществява и финансовия отчет се съставят в съответствие със следните основни счетоводни принципи:

1. действащо предприятие;
2. последователност на представянето и сравнителна информация;
3. предпазливост;
4. начисляване;
5. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
6. същественост;

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7. компенсиране;

8. предимство на съдържанието пред формата;

9. оценяването на позициите, които са признати в годишния финансов отчет, е извършено по цена на придобиване, която може да бъде покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква НСС.

Информация за консолидирания финансов отчет

Дружеството е дъщерно предприятие на „НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр. Варна, което е крайният собственик на групата. Дружеството е включено в консолидирания финансов отчет на „НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр. Варна като негово дъщерно предприятие. Копия от консолидирания финансов отчет на Дружеството могат да бъдат получени в гр. Варна, ул. „Йосиф Стоянов“ № 15.

3. ОБОБЩЕНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

3.1. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева. Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват в лева по официалния обменен курс за деня на сделката (фиксинг на Българска народна банка). Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват в лева в края на годината по заключителния обменен курс на Българска народна банка. Всички курсови разлики се признават в отчета за приходите и разходите. Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат в лева по обменния курс към датата на първоначалната сделка.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2024 и 2023 години са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

От 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към еврото, в съотношение евро/лев 1: 1.95583.

3.2. Дълготрайни материални активи

Новопридобитите имоти, машини, съоръжения и оборудване (дълготрайни материални активи) се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната им цена, всички невъзстановими данъци и такси, както и всички преки разходи, свързани с придобиването.

За да бъде признат придобит от Дружеството актив като дълготраен, се възприема стойностна граница от 700 лв. Тази граница обаче не се отнася до активи, които макар и на по-висока стойност нямат характер на ресурс, от който може да се извлича оценима икономическа изгода.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Амортизации

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Полезният живот на активите е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на активите, бъдещите намерения за употреба и предполагаемостта морално остаряване. Начисляването на амортизация започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е въведен в употреба и се прекратява на датата на отписването му. Не се начисляват амортизации на разходите за придобиване на дълготрайни активи и напълно амортизираните активи.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят перспективно.

Оценките на полезния живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването са определени, както следва:

	Брой години 2024 г.	Брой години 2023 г.
Компютърна техника	2 -5 години	2 -5 години
Транспортни средства	4-10 години	4-10 години
Машини	5-10 години	5-10 години
Сгради	25-50 години	25-50 години
Инвентар, офис и търговско оборудване	6.7 години	6.7 години

3.3. Дълготрайни нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и евентуалните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация за нематериален актив с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериални активи с ограничен полезен живот, се признават директно в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината).

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, се включват в отчета за приходите и разходите и представляват разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

3.4. Инвестиционни имоти

Класификация и признаване

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти, съгласно *СС 40 „Отчитане на инвестиционни имоти“* земя, сгради, и/или части от сгради, в т.ч. трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си, които се държат дългосрочно по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Оценяване

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, по сделката.

Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, с неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация. Първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси, употребени за строителството или разработването на имота. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за дейността.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се осъществява по справедливата му стойност.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се осъществява по стойността му, приета от съда.

В първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват, всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си - съоръжения, машини, оборудване и други, като асансьори, климатици, тръбопроводи, шахти, кабели, противопожарни инсталации, обзавеждане и инвентар, като мебели, настилки, лампи, печки и т.н.;

В първоначалната оценка на инвестиционния имот не се включват, а се отчитат отделно, авансово платените суми за активи и/или бъдещи подобрения, предназначени за инвестиционния имот, както и начислени приходи от оперативен лизинг.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява текущите пазарни условия към датата на баланса и се определя от ръководството с помощта на лицензирани оценители.

Печалбите или загубите, възникващи от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, са включва в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква

Прехвърляния

Трансфер от и към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването на даден имот.

При прехвърляне на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

При прехвърляне на инвестиционен имот, отчитан по справедлива стойност, в имот, ползван от собственика, или в стоково-материален запас, стойността на имота за последващото осчетоводяване съгласно *СС 16 „Дълготрайни материални активи“*, и *СС 2 „Стоково-материални запаси“*, е справедливата стойност на датата на промяната в използването.

Освобождаване

Инвестиционните имоти се отписват, при освобождаване /продажба или при встъпване във финансов лизинг/ или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща икономическа изгода. При определяне на датата на освобождаване за инвестиционен имот се прилагат критериите във *СС 18 „Приходи“* за признаване на приход от продажба на стоки или се взема под внимание съответното указание в допълнението към *СС 18 „Приходи“*. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането от употреба или от освобождаването на инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата стойност на актива и се признават за текущия период. Вземането по насрещната престация по освобождаване от инвестиционен имот се признава първоначално по справедлива стойност. Ако плащането за инвестиционния имот е отложено, получената престация се признава първоначално по паричния еквивалент на цената. Разликата между номиналната сума на престацията и паричния еквивалент на цената се признава като приходи от лихви и се разпределя пропорционално във времето, като се взема предвид ефективният доход върху вземането

3.5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни предприятия са тези, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното предприятие, така че да се извлекат изгоди в резултат на дейността му.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Дългосрочните инвестиции, представляващи дялове в дъщерни дружества, са представени в финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка. Притежаваните от Дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се признава в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината).

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага „датата на сключване“ на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контролът върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно към „финансови приходи“ или „финансови разходи“ в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината).

3.6. Обезценка на активи

Поне веднъж годишно към датата на изготвяне на финансовия отчет се извършва преглед на балансовата стойност на активите на Дружеството с цел да се определи наличието на условия за обезценката им. При наличието на такива условия Дружеството определя възстановима стойност като дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – обект, генериращ парични постъпления, когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив.

Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или на генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава на разход веднага в отчета за приходите и разходите. Загубите от обезценка на обект, генериращ парични постъпления, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от него пропорционално на балансовата им стойност.

Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Ако в следствие възстановимата стойност на актива (обекта, генериращ парични постъпления), надвишава неговата балансова стойност, признатата в минал период, обезценка се възстановява, с изключение на тази за положителната репутация, като се увеличава балансовата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) до преизчислената възстановима стойност, така че неговата увеличена балансова стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако в предходни периоди не е била признавана обезценка.

3.6. Материални запаси

Материалните запаси са материални активи под формата на материали, стоки, продукция, незавършено производство.

Стоките и материалите първоначално се оценяват по направените преки разходи за тяхната покупка, които включват покупна цена, вносни мита и такси, невъзстановими данъци, разходи по доставка и други разходи за приваждане на материалите и стоките в готов за тяхното ползване вид.

Продукцията се оценява първоначално по нейната себестойност, която включва стойността на употребените материали и разходите за преработка. Разходите за преработка включват преките разходи свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произвеждан продукт според нормалния производствен капацитет на производствените мощности. При нисък обем на производството размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция не се увеличава. В този случай неразпределените общопроизводствени разходи се отчитат като текущ разход. При висок обем на производството размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция се намалява.

Променливите общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произведен продукт на база на реално използваните производствени мощности.

В края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на сделката. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като друг текущ разход за периода на обезценката в отчета за приходите и разходите.

При употребата (влагане и продажбата) на материалните запаси те се отписват текущо, като се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3.7. Парични средства

В баланса паричните средства включват парични средства по банкови сметки и парични средства в брой.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- блокираните парични средства над 3 месеца не се третираат като парични средства и еквиваленти.

3.8. Собствен капитал

Собствения капитал на предприятието е остатъчната стойност на активите след приспадане на неговите пасиви. Елементите на собствения капитал са:

- **записан капитал** – регистрирания и внесен капитал на Дружеството. Невнесеният капитал се представя в Раздел А от актива на баланса;
- **премии от емисии** – представлява разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции;
- **резерв от последващи оценки** – представлява резервите от последващи оценки на активи. Оценката на тези резерви се извършва според изискванията на съответния счетоводен стандарт, който изисква или позволява отчитането на последващите оценки на активите да се извършва в собствения капитал на Дружеството;
- **резерви** – представляват законовите резерви, резервите свързани с изкупени собствени акции, резерви съгласно учредителен акт и други резерви;
- **натрупана печалба или загуба** – неразмесените печалби или непокрытите загуби на Дружеството от предходни отчетни периоди;
- **финансов резултат** - печалба или загуба от текущата година, която се представя след начисляване на разходите за дължими данъци.

3.9. Провизии, условни активи и условни задължения

Провизиите, представляващи настоящи задължения, уреждането на които се очаква да породи изходящ поток от ресурси, включващ икономически изгоди, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават, когато има вероятност текущи правни и конструктивни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток от ресурси от Дружеството и за които може да бъде направена надеждна оценка на размера им. Провизии 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 засегнатите лица. Провизии за бъдещи разходи за дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната приблизителна оценка на разходите, необходими за уреждане на текущото задължение към края на отчетния период, като също така се вземат предвид рисковете и несигурността. Размерът на провизиите представлява сегашната стойност на очакваните разходи за покриването на задължението, когато ефектът от времените разлики в стойността на разходите е съществен.

Когато съществува практическа сигурност за възстановяване на някои или всички разходи по провизията чрез обезщетения от трети лица, същите се признават като отделен актив, чийто размер не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата текуща оценка към датата на финансовия отчет. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава.

Дружеството не признава условно задължение. Същото се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на приход, който може никога да не бъде реализиран. Ако постъпването на поток икономически ползи е станало вероятно, Дружеството го оповестява като условен актив.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3.10. Пенсионни и други задължения към персонала*Краткосрочни доходи*

Краткосрочните доходи на персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната оценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи на персонала при пенсиониране

Съгласно българското трудово законодателство Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават в отчета за приходите и разходите при възникването им.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

3.11. Лизинг*Финансов лизинг*

Финансов лизинг е договор, който прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Активите по договори за финансов лизинг се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Съществуващото задължение към лизингодателя се включва в баланса на Дружеството като задължение за финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят на лихвени плащания и плащания по главницата с цел да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за приходите и разходите на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи, се признават в отчета за приходите и разходите на линейна база за срока на договора.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3.12. Финансови инструменти***Финансови активи***

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: „заеми (кредити) и вземания“ и „финансови активи на разположение за продажба“. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството на дружеството определя класификацията на финансовите активи за целите на Дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно Дружеството признава в баланса си финансовите активи на „датата на търгуване“ - датата, на която е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на Дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл, а останалите - като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по „кредитите и вземанията“ се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината), към статията „Други лихви и финансови приходи“.

На всяка балансова дата Дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на неговите кредити и вземания.

Финансови активи на разположение и за продажба

Финансовите активи на разположение и за продажба са недеривативни активи, които са придобити с такава цел или не са класифицирани в друга група. Обичайно за Дружеството те представляват акции или дялове в други (трети) дружества, придобити с инвестиционна цел (инвестиции на разположение и за продажба) и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на Дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Финансовите активи на разположение и за продажба се оценяват първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, включително разходите по придобиване, включени в инвестицията.

Последващата оценка на финансовите активи на разположение и за продажба е по справедлива стойност, освен за акции/дялове на затворени, нетъргувани на борсов пазар дружества.

Ефектите от преоценката до справедливата стойност, печалби или загуби, на държаните инвестиции на разположение и за продажба се натрупват към самостоятелен компонент на собствения капитал – „резерв по финансови активи на разположение и за продажба“.

При установяване на последваща трайна обезценка или при продажба на инвестиция на разположение и за продажба, сумата на обезценката и всички натрупани преди това загуби (нетно) към резерва, се признават в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината) като „финансови разходи“. Аналогично, при всяка продажба на инвестициите, натрупаните нереализирани печалби в резерва се признават в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината) в статията „финансови приходи“.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение и за продажба, се признават и отчитат в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината), когато се установи, че Дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

Притежаваните инвестиции на разположение и за продажба се преглеждат към всяка дата на отчета за финансовото състояние дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи, има обезценка. Те се обезценяват, ако балансовата стойност е по-висока от очакваната им

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

възстановима сума. Сумата на признатата загуба от обезценка е равна на разликата между цената на придобиване, намалена с плащанията и възстановимата им сума, която се приема за равна на сегашната стойност на очакваните прогнозируеми бъдещи парични потоци, дисконтирани по текущ пазарен лихвен процент или чрез нормата на доходност за сходни финансови активи.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3.13. Приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от продажби на стоки, продукция и услуги

Приходите се начисляват в момента на тяхното признаване, независимо от момента на паричните постъпления.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите от продажба на стоки и продукция се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки, продукция и услуги;
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- Приходите могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава на база на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признатите разходи са възстановими.

Признаване на приходи от строителни дейности

- *признаване на приходи по договори за строителство*

Договорът за строителство е договор за създаване на актив или съвкупност от активи. Като такъв се класифицира договор, при който купувачът може да определи параметрите на постройката – основните структурни елементи от дизайна на сградата и/или да определи основните структурни изменения, ако изграждането на сградата е започнало.

При такива договори приходът се признава по метода „Дял на завършеното строителство“, при положение, че резултатът от договора може да бъде надеждно предвиден. Делът на завършеното строителство се определя по едни от следните методи:

- съотношение на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към общо предвидените разходи по договора;
- количествени разчети за извършената работа;
- частта от натуралното изпълнение на работата по договора.

- *признаване на приходи от други строителни дейности*

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Приходите по договори свързани с други строителни дейности, които не могат да се класифицират като договори за строителство се признават в съответствие със СС 18 „Приходи“. Това се случва когато клиентите не могат да определят параметрите на постройката.

Когато дружеството изгражда сграда, независимо дали по стопански начин (използвайки собствени материали, труд, машини и оборудване) или чрез възлагане на строително предприятие, което извършва строително-монтажните работи, приходът от продажбите на отделни обекти от сградата се признават като приход от продажби на строителна продукция или стоки в съответствие със СС 18.

Когато възложителят предостави на предприятието строителните материали и то извършва само строително-монтажните работи, приходът се признава, като приход от сделки за извършване на услуги в съответствие със СС 18.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се начисляват в отчета за приходите и разходите за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност, чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на активи, се признават на база лисен метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от продажби на дълготрайни материални и нематериални активи

Приходите от продажба на дълготрайни материални и нематериални активи и материали се представят в отчета за приходите и разходите, в статията „Други приходи“, а балансовата стойност на актива в статията „Други разходи“

3.14. Приходи от финансираня

Първоначално финансиранята се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезпечи Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

3.15. Разходи

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база принципите на начисляване и съпоставимост. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват. Финансовите разходи се представят отделно в отчета за приходите и разходите и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута.

Разходи по договори за строителство (изграждане) на собствени обекти

Разходите по договори за изграждане или възлагане на строителни работи включват:

- а) разходи, които са свързани пряко с конкретния договор: разходи за труд на обекта, включително обектови надзор; разходи за материали, използвани при строителството; амортизация на машините, оборудването и съоръженията, използвани по договора; разходи за придвижването на машините, оборудването, съоръженията и материалите до и от площадката на изпълнение на договора; разходи за наемане на машини, оборудване и съоръжения; разходи за проектиране и техническа помощ, които са пряко свързани с договора; приблизителни разходи за работи по извършването на корекции и работи по гаранционната поддръжка, включително очакваните гаранционни разходи; искове от трети страни;
- б) разходи, които се отнасят към договорната дейност изобщо и могат да бъдат отнесени към конкретен договор: застраховки; разходи за проектиране и техническа помощ, които не са пряко свързани с конкретен договор; общи разходи по строителството;

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

в) други разходи, които могат да бъдат конкретно начислени на клиента съгласно условията на договора: общи административни разходи; разходи за развойна дейност, за които в условията на договора е предвидено заплащане.

Разходи, които не могат да бъдат отнесени към договорна дейност или не могат да бъдат причислени към даден договор, са: общи административни разходи, изплащането на които не е предвидено в договора; разходи, свързани с продажби; разходи за изследователска и развойна дейност, изплащането на които не е предвидено в договора; амортизация на машини, съоръжения и оборудване, които не са били използвани по даден договор, и др. тези разходи се отнасят в текущия финансов резултат, с изключение на разходите за продажби и някои други предплатени разходи.

Разходите по договора включват разходи, които се отнасят към даден договор за времето от датата на възлагането на договора до окончателното му изпълнение. Разходите, понесени по сключването на договора, се включват като част от разходите по договора. Те не се включват като част от разходите по договора, когато са осъществени през текущия период, а договорот е сключен през следващ период. В този случай те се отчитат като текущи разходи за дейността, а не по изпълнението на договора.

3.16. Данъци върху дохода*Текущ данък върху печалбата*

Разходите за данъци, признати в отчета за приходите и разходите, включват сумата на отсрочените данъци и текущите разходи за данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към края на отчетния период. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба.

Текущият данък върху печалбата на Дружеството се определя в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2024 г. е 10 % (2023 г.: 10%).

Отсрочен данък върху печалбата

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат използвани, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка балансова дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка балансова дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на баланса.

Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка операция или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка собствения капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Отсрочени данъчни активи се представят нетно срещу отсрочени данъчни пасиви, когато Дружеството се явява за тях данъчния платец в съответната юрисдикция, и то само тогава, когато Дружеството има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данък върху дохода.

Към 31.12.2024 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка, валидна за 2024 г., която е в размер на 10%.

5. ПРИХОДИ**Нетни приходи от продажби**

През 2024 година дружеството отчита нетни приходи от продажби в размер на 1 хил. лв. формирани основно от съпътстващи дейности като приходи от наем на площи в размер на 1 хил. лв. През 2023 година дружеството отчита нетни приходи от продажби в размер на 34 хил.лв. формирани основно от съпътстващи дейности в това число приходи от комисионни услуги в размер на 30 хил. лв. и приходи от наем на собствено оборудване в размер на 4 хил. лв.

През текущата година не са възникнали условия за признаване на приходи от основната дейност на дружеството, доколкото изграждането на сградите е в процес на изпълнение.

Други приходи

Като други приходи през 2024 година са отчетени приходи от продажба на материали (предадено желязо за скрап) в общ размер на 13 хил. лв.

Като други приходи през 2023 година са отчетени приходи от продажба на материали (предадено желязо за скрап) в общ размер на 1 хил. лв. , както и приходи от обезщетителна неустойка по договор с клиент в размер на 3 хил. лв.

Като приходи от финансиране през 2024 година в размер на 5 хил. лв. (2023г.: 2 хил. лв.) са отчетени получени средства по Програмата за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия, приета с Решение № 739 от 26.10.2021 г., изменено с Решение № 771 от 06.11.2021 г. и Решение № 885 от 16.12.2021 г. на Министерския съвет.

Финансови приходи

	2024 г.	2023 г.
Приходи от лихви по търговски заеми и фин. помощ	73	56
Приходи от лихви и други фин.приходи от предприятия от група	65	-
	<u>138</u>	<u>56</u>

6. РАЗХОДИ**Разходи за външни услуги**

През 2024 г. разходите за външни услуги са на стойност 22 393 хил. лв. (2023 г.: 11 016 хил. лв.) и включват разходи за извършени строителни услуги, услуги с механизация, транспорт на строителна техника и механизация, правни и консултантски услуги, застраховки, разходи за охрана, инвеститорски контрол, проектиране и строителен надзор, и други. С най-съществен размер са разходи за СМР 21 074 хил. лв. (2023 г.: 9 912 хил. лв.), разходи за механизация, транспорт, извозване строителни отпадъци 237 хил. лв. (2023 г.: 447 хил. лв.), разходи за управленски, административни услуги и такси в размер на 204 хил. лв. (2023 г. : 109 хил. лв.), разходи за охрана 180 хил. лв. (2023 г.: 172 хил. лв.), разходи за инвеститорски контрол, проектиране и строителен надзор 558 хил. лв. (2023г.: 262хил. лв.) и други 140 хил. лв. (2023г.: 114 хил.лв).

Разходи за материали и консумативи

През 2024 г. разходите за материали са на стойност 5 282 хил. лв. (2023 г.: 504 хил. лв.) и включват земя 4 275 хил.лв., разходи за строителни материали 970 хил. лв. (2023 г.: 474 хил. лв.), ел. енергия и вода 37 хил. лв. (2023 г.: 29 хил. лв.), консумативи и други (2023 г.: 1 хил. лв.).

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Други разходи

	2024 г.	2023 г.
Разходи за местни данъци и такси	84	81
Разходи за командировки	-	2
Представителни разходи	-	1
Други разходи	7	-
Разходи за глоби и неустойки	245	-
	<u>336</u>	<u>84</u>

Финансови разходи

	2024 г.	2023 г.
Разходи за лихви по банкови кредити	823	342
Финансови разходи по договори за банкови кредити	333	343
Разходи за лихви по търговски заеми и финансова помощ	66	1
Други финансови разходи	3	2
Разходи за лихви и други финансови разходи свързани с предприятия от група	-	-
	<u>1 225</u>	<u>688</u>

Данъци върху печалбата

Основните компоненти на разхода за данък върху печалбата за годините, приключващи на 31 декември 2024 г. и 2023 г. са:

	2024 г.	2023 г.
Текущ данъчен разход	-	-
(Приход) разход по отсрочени данъци, нетно	(136)	(58)
Разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	<u>(136)</u>	<u>(1 994)</u>

През 2024 г. е признат отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба с право на пренасяне от 2024 г. доколкото вероятността да се реализира достатъчно данъчни печалби срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика е голяма. През 2023 г. е признат отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба с право на пренасяне от 2023 г. доколкото вероятността да се реализира достатъчно данъчни печалби срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика е голяма.

7. АКТИВИ / ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следното:

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
<i>Отсрочени данъчни активи</i>		
Обезценка на стоково материални запаси и незавършено производство	(1 449)	(1 449)
Отсрочен данъчен актив в режим слаба капитализация	(335)	(342)
Отсрочен данъчен актив върху данъчни загуби	(404)	(261)
	<u>(2 188)</u>	<u>(2 052)</u>
<i>Отсрочени данъчни пасиви (активи), нетно</i>	<u>(2 188)</u>	<u>(2 052)</u>

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

Изменението в отсрочените данъчни активи и пасиви за 2024 г. и 2023 г. е както следва:

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	31.12.2023 г.	Признати в печалбата или загубата	31.12.2024 г.
<i>Отсрочени данъчни активи</i>			
Обезценка на стоково-материални запаси	(1 449)	-	(1 449)
Отсрочен актив в режим слаба капитализация	(342)	7	(335)
Отсрочен данъчен актив върху данъчни загуби	(261)	(143)	(404)
	(2 052)	(136)	(2 188)

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

8. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода	
I. Нематериални активи									
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	16	-	-	16	12	2	-	14	2
Общо за група I:	16	-	-	16	12	2	-	14	2
II. Дълготрайни материални активи									
1. Земи и сгради, в т.ч.:	4 275	-	4 275	-	-	-	-	-	-
- земи	4 275	-	4 275	-	-	-	-	-	-
2. Съоръжения и други	11	17	-	28	2	2	-	4	24
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6	3	3	6	-	-	-	-	6
Общо за група II:	4 292	20	4 278	34	2	2	-	4	30
III. Дългосрочни финансови активи									
1. Акции и дялове в предприятия от група	5	-	-	5	-	-	-	-	5
2. Други заеми	-	1 955	-	1 955	-	-	-	-	1 955
Общо за група III:	5	1 955	-	1 960	-	-	-	-	1 960
IV. Отсрочени данъци	2 052	159	23	2 188	-	-	-	-	2 188
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	6 365	2 143	4 301	4 198	14	4	-	18	4 180

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

8.1. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Дружеството е извършило преглед за обезценка на нематериалните активи към 31.12.2024 г. Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

Напълно амортизирани нематериални активи, които продължават да се ползват към 31 декември 2024 г. са с отчетна стойност 14 хил. лв. Към 31.12.2023г. няма напълно амортизирани нематериални активи, които се използват в дейността.

8.2. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Земя с балансова стойност 4 275 хил. лв. е ипотekiрана като обезпечения по банков заем, отпуснат на Дружеството 31.12.2023 г.: 4 275 хил. лв. (виж също бележка 15). Същата е рекласифицирана като част от незавършеното производство през отчетния период

На база на извършен преглед за признаци за обезценка на земите, сградите, машините, съоръженията и оборудването, ръководството на Дружеството не е установило индикации за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

Няма напълно амортизирани дълготрайни материални активи, които продължават да се ползват към 31 декември 2024 г. и в съпоставителния период.

8.3. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ – ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Към 31.12.2024 година, както и в съпоставителния период „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД притежава пълен контрол върху нетните активи на „ВАРНА ВЮ ФАСИЛИТИ“ ЕООД. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията при Министерството на правосъдието на 14.03.2022 г. и е с предмет на дейност професионално управление на недвижими имоти и комплексно обслужване на сгради, включително на затворени комплекси по смисъла на Закона за управление на етажната собственост; поддръжка на общи части по реда на Закона за управление на етажната собственост, включително, техническа поддръжка, почистване, ремонтна дейност, озеленяване, снегочистване и други; организиране и провеждане на общи събрания на етажната собственост, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона дейност. Първоначалната стойност на придобиване е 5 хил. лв., и представлява ефективна парична вноска в капитала. „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД притежава 100% от капитала на Дружеството, който е в размер на 5 хил.лв.

Процентното участие и балансовата стойност на инвестициите след към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. е както следва:

	% на участие	Инвестиция в хил. лв. 31.12.2024 г.	% на участие	Инвестиция в хил. лв. 31.12.2023 г.
Капиталови дялове в „ВАРНА ВЮ ФАСИЛИТИ“ ЕООД	100%	5	100%	5
		5		5

Дъщерното предприятие са отразено във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8.4. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ – ДРУГИ ЗАЕМИ

Дружеството има вземания по Договори за първостепенен необезпечен дългов продукт в размер на 1 955 хил. лв. Върху вземанията е учреден залог върху вземанията за обезпечаване на инвестиционен банков кредит по кредитна линия на „Варна Вю Резидънс“ ЕАД в размер на 27 061 хил. лв. към 31.12.2024 г.

9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 31.12.2024 г. материалните запаси се състоят от строителни материали и помощни материали, незавършено строителство и предоставени аванси разпределени по категории както следва:

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Строителни материали	1 382	860
Незавършено производство (строителство)	61 902	34 328
<i>Коректив за начислена обезценка</i>	<i>(14 494)</i>	<i>(14 494)</i>
<u>Незавършено производство (строителство), нетно от обезценка</u>	<u>47 408</u>	<u>19 834</u>
Предоставени аванси за строителна дейност	4 065	4 844
	<u>52 855</u>	<u>25 538</u>

Дружеството е предоставило в залог на банка цялото налично незавършено строителство с балансова стойност 47 408 хил. лв. 31.12.2023 г.: (19 834 хил. лв.) за обезпечение на отпуснат инвестиционен банков кредит (виж бележка 15).

Дружеството е предоставило аванси за доставка на строителни материали и услуги (СМР) в размер на 4 065 хил. лв. 31.12.2023 г.: (4 844 хил. лв.) съгласно сключени Договори за доставки и монтаж на основни строителни материали и оборудване, Договори за проектантски услуги, Договори за строително монтажни работи и други. Същите ще бъдат усвоени поетапно в хода на строителната дейност, съгласно договорени срокове и линейни графици за строителната дейност.

На база на извършен преглед за признаци за обезценка на материалните запаси, ръководството на Дружеството не е установило индикации за това, че стойността по която материалните запаси са представени в баланса надвишава тяхната възстановима стойност.

Ръководството счита, че стойността, по която материалните запаси са представени в баланса на дружеството съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2024 г.

10. ВЕМАНИЯ

10.1. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2024 г.		31.12.2023 г.	
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Вземания от клиенти и доставчици	6	-	25	-
Вземания по предоставени аванси за услуги по продажби на строителни обекти	782	-	-	782
	<u>788</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>782</u>

Вземания от клиенти и доставчици

Вземанията от клиенти и доставчици са възникнали основно във връзка с продажби услуги. Обичайно дружеството договаря с клиентите срок на плащане на вземанията по продажби до 30 дни, освен ако няма определени специфични условия за падеж на определени клиенти. Към балансовата дата всички вземания от клиенти и доставчици са със срок на уреждане до 12 месеца.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикация за обезценка, няма основания за извършването ѝ. Ръководството счита, че стойността, по която финансовите активи са представени в отчета за финансовото състояние съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2024 година и в съпоставителния период.

Вземания по предоставени аванси за услуги по продажби на строителна продукция

Като текущо вземане в размер на 782 хил. лв. към 31.12.2024 г. е класифициран предоставен аванс за извършване на услуги по продажби и управление на продажбите строителни обекти в комплекса, съгласно сключен договор със свързано юридическо лице. Доколкото съгласно клаузите на договора изпълнението му ще се счита за приключило след окончателното изповядване на сделките с крайни клиенти с договорирана дата след въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти и очакван срок на окончателно завършване на обектите в рамките на календарната година

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10.2. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Вземания от бюджета	805	660
Вземания от подотчетни лица	1	5
Вземания за главници предоставени заеми	-	1 800
Вземания за лихви по предоставени заеми	25	56
Предоставени гаранции	8	-
	<u>839</u>	<u>2 521</u>

Вземания по предоставени заеми

Като вземания по предоставени заеми дружеството е класифицирало предоставен заем на едно юридическо лице в размер на 1 800 хил. лв. Заемът с фиксирана лихва 6% и юни 2024 г. Вземането по заема в едно с дължимата лихва е класифицирано е като текущо доколкото следва да се уреди в срок по-кратък от 12 месеца. Към 31.12.2024г. вземането е уредено.

Вземания от бюджета

Вземанията от бюджета към 31.12.2024 г. включват дължим данък за възстановяване по ЗДДС в размер на 805 хил. лв. (31.12.2022г.: – 660 хил. лв.)

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства по банкови сметки	26	766
Парични средства в брой	2 030	16
	<u>2 056</u>	<u>782</u>

Към края на текущия и предходен отчетен период върху паричните средства на дружеството има учредени залози към банката кредитор като обезпечение на задължения по получени банкови кредити.

12. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.
Предплатени разходи за реклама и маркетинг	480	414
Предплатени банкови такси по кредити	167	169
Предплатени разходи за сътрудничество по продажби	137	80
Предплатени застрахователни премии	11	11
Предплатени разходи за домейн	1	
	<u>796</u>	<u>674</u>

Очаква се предплатените разходи за реклама и маркетинг на стойност 480 хил. лв. и предплатените разходи за сътрудничество по продажби в размер на 137 хил. лв. да бъдат признати в рамките на 12 месечен период след балансовата дата. Предплатени разходи на стойност 167 хил. лв. ще бъдат признати като текущи разходи в рамките на 12 месечен период след балансовата дата. Предплатени разходи на стойност 12 хил. лв. ще бъдат признати като текущи разходи в период по-дълъг от 12 месеца от балансовата дата.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация. Внесеният напълно основен капитал в размер на 150 хил. лв. разпределен в 150 000 броя обикновени акции всяка с номинална стойност 1 лв.

Собственик на Дружеството е „НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Акциите за текущата и предходна финансова година са разпределени между следните съдружници:

Собственик	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
	Брой акции	Дял от капитала	Брой акции	Дял от капитала
НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ АД	150 000	100%	150 000	100%
Общо	150 000	100%	150 000	100%

14. ДРУГИ РЕЗЕРВИ

Като Други резерви е класифицирана премия от емисия на акции в размер на 30 877 хил.лв., съгласно взето решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 16.04.2021 г. , чрез издаване на 25 000 обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност в левове 1 за акция и емисионна стойност от 1,236.08456 български лева за акция.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ КРЕДИТИ)

Експозиция към 31.12.2024 г.:

№	Вид	Валута	Експозиция в края на периода	Начислени лихви в края на периода	Обща балансова експозиция в края на периода	в т.ч. численост		Крайна дата на изплащаване	Лихвен процент	Обезпечение
						дължимост до 12 месеца	дължимост над 12 месеца			
№ 1	Инвестиционен кредит	EUR	13 236	44	13 280	6 084	6 596	април 26	Лихвен процент по сметта (ДПП) за евро увеличен с надбавка 4.0506 по ле по-малко от 3.95% годишно	Договорна ипотека върху собствен ПИ и всички обекти построени на груб строеж върху ПИ. Договорна ипотека върху ПИ притежавано от свързано лице ведно с всички бъдещи подобрения и приращения в имота; Залог по реда на ЗДФО на всички вземания по банков сметки открити в ПИБ АД. Залог на временно удовлетворение за акция върху притежаваните от Компанията майка спестовенности за 150 000 броя обикновени полувекстни акции банка с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Сопоставен дялност с Компанията Майка; Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Компанията Майка възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. елв. между банката кредитор и Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 26.09.2024 г. за 750 хил. елв. между банката кредитор и Дружеството. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 20.09.2024 г. за 350 хил. елв. между банката кредитор и Дружеството.
№ 2	Репарирацион кредит	EUR	1 079	4	1 079	1 079	–	май 25	Лихвен процент по сметта (ДПП) за евро увеличен с надбавка 4.0506 по ле по-малко от 3.95% годишно	Договорна ипотека върху собствен ПИ и всички обекти построени на груб строеж върху ПИ. Договорна ипотека върху ПИ притежавано от свързано лице ведно с всички бъдещи подобрения и приращения в имота; Залог по реда на ЗДФО на всички вземания по банков сметки открити в ПИБ АД. Залог на временно удовлетворение за акция върху притежаваните от Компанията майка спестовенности за 150 000 броя обикновени полувекстни акции банка с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Сопоставен дялност с Компанията Майка; Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Компанията Майка възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. елв. между банката кредитор и Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 26.09.2024 г. за 750 хил. елв. между банката кредитор и Дружеството. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 20.09.2024 г. за 350 хил. елв. между банката кредитор и Дружеството.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

№	Вид	Валута	Експозиция в края на периода	Начислени лихви в края на периода	Обща балансова експозиция в края на периода	в т. число:		Крайна дата на издължаване	Лихвен процент	Обезпечение
						дължим до 12 месеца	дължима над 12 месеца			
№ 3	Инвестиционен кредит	EUR	6 203	21	6 314	3 327	2 987	юни 26	Лихвен процент по пасива (ЛПН) за евро увеличен с надбавка 4.0506 по по-малко от 3.95% годишно	Договорна изплатка върху собствен ПН и всички обекти построени на груб строеж върху ПН Договорна изплатка върху ПН притежатели от свързано лице ведно с всички бъдещи подобрения и приращения в измота.Залог по реда на ЗДФО на всички вземания по банкови сметки открити в ПНБ АД. Залог на временно удостоверение за актин върху притежателите от Компанията майка едновременно за 150 000 бр.обикновени поименни акции веза с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Соплидарен дял.заст с Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Компанията Майка включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. елв между банката кредитор и Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 26.09.2024 г. за 750 хил. елв между банката кредитор и Дружеството. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 20.08.2024 г. за 250 хил. елв между банката кредитор и Дружеството.
№ 4	Инвестиционен кредит	EUR	6 368	20	6 388	4 546	1 842	юни 26	Лихвен процент по пасива (ЛПН) за евро увеличен с надбавка 4.0506 по по-малко от 3.95% годишно	Договорна изплатка върху собствен ПН и всички обекти построени на груб строеж върху ПН Договорна изплатка върху ПН притежатели от свързано лице ведно с всички бъдещи подобрения и приращения в измота.Залог по реда на ЗДФО на всички вземания по банкови сметки открити в ПНБ АД. Залог на временно удостоверение за актин върху притежателите от Компанията майка едновременно за 150 000 бр.обикновени поименни акции веза с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Соплидарен дял.заст с Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Компанията Майка включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. елв между банката кредитор и Компанията Майка. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 26.09.2024 г. за 750 хил. елв между банката кредитор и Дружеството. Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството включително във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 20.08.2024 г. за 250 хил. елв между банката кредитор и Дружеството.
			26 976	85	27 061	15 636	11 425			

Експозиция към 31.12.2023 г.:

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Заем	Вид	Валута	Експозиция в края на периода	Начислени лихви в края на периода	Общобанковата експозиция в края на периода	в т.ч. число:		Крайна дата на изплащане	Лихвен процент	Обезпечение
						дължимата до 12 месеца	дължимата над 12 месеца			
№ 1	Инвестиционен кредит	EUR	9 907	31	9 938	8 257	1 681	дек 20	Лихвен процент по пасива (ЛПП) за евро увеличен с плащавка 4.0506 по ле по-малко от 3.95% годишно	Договорна влиятелност върху собствен ПИ и всички обекти построени на груб строеж върху ПИ. Залог по реда на ЗДФО на всички влиятелности по банкови сметки открити в ПИБ АД. Залог на временно удостоверение за акция върху притежаваните от Компанията майка удостоверения за 150 000 бр. обикновени поименни акции всяка с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Свободен дължимост с Компанията Майка. Залог върху настоящ и бъдещи влиятелности на Компанията Майка, влиятелности във връзка с Договор за търговствен износен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. евр между банката кредитор и Компанията Майка.
№ 2	Револвирен кредит	EUR	1 161	4	1 165	1 165	-	апр 24	Лихвен процент по пасива (ЛПП) за евро увеличен с плащавка 4.0506 по ле по-малко от 3.95% годишно	Договорна влиятелност върху собствен ПИ и всички обекти построени на груб строеж върху ПИ. Залог по реда на ЗДФО на всички влиятелности по банкови сметки открити в ПИБ АД. Залог на временно удостоверение за акция върху притежаваните от Компанията майка удостоверения за 150 000 бр. обикновени поименни акции всяка с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Свободен дължимост с Компанията Майка, влиятелности във връзка с Договор за търговствен износен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. евр между банката кредитор и Компанията Майка.
№ 3	Револвирен кредит	EUR	782	3	783	3	782	юни 26	Лихвен процент по пасива (ЛПП) за евро увеличен с плащавка 4.0506 по ле по-малко от 3.95% годишно	Договорна влиятелност върху собствен ПИ и всички обекти построени на груб строеж върху ПИ. Залог по реда на ЗДФО на всички влиятелности по банкови сметки открити в ПИБ АД. Залог на временно удостоверение за акция върху притежаваните от Компанията майка удостоверения за 150 000 бр. обикновени поименни акции всяка с номинал 1 лв. – 100% от капитала на Варна Вю Резидънс ЕАД. Свободен дължимост с Компанията Майка. Залог върху настоящ и бъдещи влиятелности на Компанията Майка, влиятелности във връзка с Договор за търговствен износен дългов продукт от 04.10.2023 г. за 400 хил. евр между банката кредитор и Компанията Майка.
			11 850	38	11 888	9 425	2 463			

Банковите кредити на Дружеството са представени по амортизирана стойност.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ПОЛУЧЕНИ АВАНСИ

Като задължения по получени аванси към 31.12.2024 г. в размер на 20 212 хил.лв. (31.12.2023 г.: 11 080 хил. лв.) са отчетени получени авансови плащания по предварителни договори за покупко – продажби към крайни клиенти на обекти в строящите се сгради в комплекса. Получените авансови плащания по предварителни продажби към балансовата дата в размер на 20 212 хил. лв. (31.12.2023 г.: 11 080 хил. лв.) са класифицирани като текущи, доколкото същите ще бъдат уредени, съгласно договорените условия, след окончателното завършване на обектите и въвеждането им в експлоатация, съгласно приложимите нормативни актове в срок до 12 месеца от балансовата дата.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици в общ размер на 3 229 хил. лв. (31.12.2023 г.: –1 291 хил.лв.) са свързани с получени доставки на строителни материали, услуги по строително-монтажни дейности и други услуги от външни контрагенти. Сумата съдържа:

- Задължения към доставчици – 426 хил. лв. Те са нелихвени и обичайно се уреждат в 30 дневен срок;
- Задължения към доставчици свързани лица – 93 хил. лв. Те са нелихвени и обичайно се уреждат в 30 дневен срок;
- Задължения по застрахователни премии - 7 хил. лв. Те са нелихвени и обичайно се уреждат в рамките на 12 м. срок в зависимост от падежите по застрахователните полици;
- Задължения към доставчици на строително-монтажни дейности, представляващи задържани гаранции за изпълнение в размер на 2 703 хил. лв. (31.12.2023 г.: – 987 хил. лв.) са класифицирани като текущи доколкото същите следва да бъдат уредени в срок до 12 месеца от балансовата дата.

18. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения по получени заеми	9 800	35
Задължения за лихви по получени заеми	66	1
	9 866	36

Като други задължения към балансовата дата е класифициран получени заеми от юридически лица. Заемът е с фиксирана годишна лихва 6% и следва да се уреди в рамките на 12 месеца от балансовата дата.

19. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет съдружниците, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от всички гореизброени лица, се третираат като свързани лица.

Компания-майка на Дружеството е „НЮ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖДЪМТ“ АД, което притежава 100 % от дяловете на „ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД.

Свързани лица на Дружеството са:

1. Предприятия от група, които са под контрола на Дружеството (дъщерни дружества):
 - „ВАРНА ВЮ ФАСИЛИТИ“ ЕООД
2. Лица, които притежават пряко или косвено дялове в Дружеството, което им позволява да упражняват контрол и/или значително влияние върху финансовата и оперативна политика на Дружеството и са ключов управленски персонал:
 - Кеворк Агоп Крикорян;
 - Красимир Трендафилов Димов.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Предприятия, в които някои от лицата, изброени в предходната точка притежават пряко или косвено значителен дял – други свързани лица:

- „ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД
- „АГРИКС ЛЕНД“ ООД
- „АГРИКС ФАРМИНГ“ ООД
- „МЕНАТУОРК ПРОДЖЕКТ“ АД
- „БИЛД ПАУЪР СТАРТ“ ЕООД
- „АГРИКС БОТАНИЧЕСКА“ ЕООД
- „АГРИКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД
- „КЕПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД
- „ЕДЕЛВАЙС ИНВЕСТ“ ЕООД
- „АГРИКС СИЛИСТРА“ ЕООД
- „АГРИКС БАЗА КУБРАТ“ ЕООД – прекратено без ликвидация на 21.03.2024
- „АГРИКС ТРЕЙД“ ЕООД
- „АГРИКС БИЛД“ ЕООД – прекратено без ликвидация на 04.12.2024
- „АГРИКС ИНВЕСТ“ ЕООД
- „АГРИКС СОЛАР“ ООД
- „ОЛИМЕКС“ ЕООД
- „БЛЕК СИЙ РЕНТ“ ООД
- „Граждански клуб Арарат 76“ – Сдружение с нестопанска цел в частна полза
- „Общоарменски Благотворителен Съюз Парекордзаган Варна“ – Сдружение с нестопанска цел в частна полза
- Сдружение „Нова Светлина“ – Сдружение с нестопанска цел в частна полза

19.1. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2024 г.		31.12.2023 г.	
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Вземания по предоставени аванси за услуги по продажби на строителни обекти в т.ч:	782	-	-	782
-Други свързани лица	782	-	-	782
Вземания по предоставени заеми на свързани лица от група т.ч:	9 733	-	-	-
-Предприятие Майка	9 733	-	-	-
	10 515	-	-	782

Вземания по предоставени аванси за услуги по продажби на строителна продукция

Като вземане в размер на 782 хил. лв. към 31.12.2024 г. е класифициран предоставен аванс за извършване на услуги по продажби и управление на продажбите на обектите в комплекса, съгласно сключен договор със свързано юридическо лице. Доколкото съгласно клаузите на договора изпълнението му ще се счита за приключило след окончателното изповядване на сделките с крайни клиенти, което съгласно договорените условия ще се осъществи, след окончателното завършване на обектите и въвеждането им в експлоатация - в срок не по-дълъг от 12 месеца от балансовата дата, вземането е класифицирано като текущо.

Вземания по предоставени заеми на свързани лица от група

Като вземания по предоставени заеми на свързани лица от група към балансовата дата е класифициран предоставен заем на Предприятие – майка. Заемът е с фиксирана годишна лихва 6% и следва да се уреди в рамките на 12 месеца от балансовата дата.

19.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения към доставчици свързани лица в т. ч:	93	179
- Предприятие Майка	-	116
- Други свързани лица от група	-	7
- Други свързани лица	93	56
Задължения по получени заеми от свързани лица в т.ч:	-	35
- Други свързани лица	-	35
Задължения за лихви по получени заеми от свързани лица в т.ч:	-	1
		3 1

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

- Други свързани лица

	1
	93
	215

Задълженията към доставчици свързани лица към 31.12.2024г. и в съпоставителния период са свързани основно с доставки на услуги. Безлихвени са и със срок да уреждане в срок до 30 дни от балансовата дата.

Общата сума на сделките със свързани лица за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

	2024 г.	2023 г.
Доставки от свързани лица		
Доставки на стоки и материали	-	6
- Други свързани лица от група	-	6
- Други свързани лица	-	-
Префактурирани разходи	-	-
- Предприятие Майка	-	-
Доставки на услуги	366	266
- Предприятие Майка	197	97
- Други свързани лица	169	169
Получени заеми	-	35
- Предприятие майка	-	-
- Други свързани лица	-	35
Разходи за лихви и други финансови разходи	-	1
- Предприятие Майка	-	-
- Други свързани лица	-	1
	366	308
	2024 г.	2023 г.
Продажби на свързани лица		
Предоставени заеми	9 733	-
- Предприятие Майка	9 733	-
Приходи от лихви	65	-
- Предприятие Майка	65	-
	9 798	-

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по обичайни пазарни цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

20. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

Условни задължения и ангажименти

Дружеството е учредило договорна ипотека на дълготрайни активи – поземлени имоти в едно с всички построени обекти на в груб строеж – незавършено строителство върху поземления имот (виж бележка 8, 9 и 15) като обезпечения на банката кредитор по получени банкови кредити.

Дружеството е предоставило в залог по реда на ЗДФО всички вземания по банкови сметки открити в ПИБ АД, както и парични средства по разплащателни сметки. (виж бележка 10 и 11) като обезпечения пред банката.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Дружеството е учредило залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 26.09.2024 г. за 750 хил. елг между банката кредитор и Дружеството; Залог върху настоящи и бъдещи вземания на Дружеството възникнали във връзка с Договор за първостепенен необезпечен дългов продукт от 20.09.2024 г. за 250 хил. елг между банката кредитор и Дружеството.

Дружеството е съдлъжник по банков инвестиционен кредит на друго свързано лице с одобрен размер на 5 500 хил. лв. и балансова експозиция към 31.12.2024 г. 5 424 хил. лв. (31.12.2023 г.: -хил. лв.)

Дружеството е учредило трета по ред договорна ипотека върху собствен недвижим имот и обекти в построена в груб строеж 1 брой сграда върху поземления имот за обезпечаване на банков револвиращ кредит на друго свързано лице с одобрен размер на 17 500 хил. лв. и балансова експозиция към 31.12.2024 г. 15 463 хил. лв. (31.12.2023 г.: 8 507 хил. лв.)

Други

Ръководството на дружеството счита, че не е налице вероятност да възникне изходящ паричен поток ресурси във връзка с описаните условни пасиви, поради което в отчета не е призната провизия.

21. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желасщи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Ръководството на Дружеството счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват финансови активи на разположение за продажба, парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Категории финансови инструменти:

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансови активи		
Търговски и други вземания	1 986	1 881
Вземания от свързани лица	10 515	-
Парични средства	2 056	782
Общо финансови активи	14 557	2 663
Финансови пасиви		
Задължения по банкови кредити, в т.ч лихви	27 061	11 888
Задължения по получени кредити, в т.ч лихви	9 866	-
Търговски и други задължения	3 136	1 235
Задължения към свързани лица	93	215
Общо финансови пасиви	40 156	13 338

През 2024 г., както и през 2023 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

22. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най – важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на Дружеството и на привлечения от него заемаен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи и лихвоносните пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Основните финансови пасиви на Дружеството включват задължения по краткосрочни безлихвени задължения (търговски задължения), и банков кредит. Заемите са договорени с променлива лихва, формирана чрез надбавка над ЛПП (Лихвен процент по пасива) поради което Дружеството е изложено потенциално на риск от промяна в нивата на ЛПП или пазарните лихвени проценти.

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или проценти. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции и се прилагат за всички основни валути.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства на Дружеството е основната му дейност, генерираща достатъчно оперативни парични потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайния ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството се изразява в търсенето и намирането на оптимални пропорции и съотношения между размера и срочността на текущите финансови активи и текущите финансови пасиви. Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
<i>Финансови Активи</i>					
Предоставени заеми и търговски вземания	-	-	31	1 955	1 986
Вземания от свързани лица	-	-	10 515	-	10 515
Парични средства и парични еквиваленти	2 056	-	-	-	2 056
<i>Финансови Пасиви</i>					
Търговски и други задължения	-	3136	-	-	3 136
Задължения към свързани лица	-	-	93	-	93
Задължения по банкови заеми	-	1 663	13 973	11 425	27 061
Задължения по получени заеми	-	-	9 866	-	9 866

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
<i>Финансови Активи</i>					
Предоставени заеми и търговски вземания	-	889	992	-	1 881
Парични средства и парични еквиваленти	782	-	-	-	782
<i>Финансови Пасиви</i>					
Търговски и други задължения	-	88	160	987	1 235
Задължения към свързани лица	-	191	24	-	215
Задължения по банкови заеми	-	1 089	8 336	2 463	11 888

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки във валута, различна от функционалната си валута, поради което е изложено на риск, свързан с възможните промени във валутните курсове. Такъв риск възниква основно от промяната във валутния курс на щатския долар и други валути. Тъй като Дружеството не осъществява покупки и продажби и няма депозити, деноминирани в щатски долари и други валути, валутния риск е минимален. Сделките, осъществени в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като от 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към тази валута.

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Последните са представени в отчета за финансовото състояние нетно, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството по отношение на вземанията от клиенти. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи, като например, парични средства и други, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в различни първокласни банки. При разпределението на паричните потоци между тях ръководството се съобразява с редица фактори, между които размерите на капитала, сигурността, ликвидността, кредитният потенциал на банката и др.

Пазарен риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два основни фактора:

- евентуално нарастване на доставните цени на строителните материали и услуги и всички енергоносители;
- нарастващата конкуренция на българския пазар, намираща отражение върху цените на продаваните недвижими имоти.

За минимизиране на това влияние се прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на разходи, търсене на алтернативни доставчици, предлагащи изгодни търговски условия, планиране и прогнозиране на всеки проект. Ценовата политика е функция от три основни фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребители.

Управление на капитала

С управлението на капитала Дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на съдружниците.

„ВАРНА ВЮ РЕЗИДЪНС“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в бизнеса, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за съдружниците. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, може да се коригира изплащането на дивиденди на съдружниците, да намали или увеличи основния капитал, по решение на съдружниците.

През 2024 г., както и през 2023 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Действащо предприятие

Към 31 декември 2024 г. дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 1 376 хил. лв. (2023 г.: 699 хил. лв.) и отрицателен нетен паричен поток от основна дейност в размер на 12 637 хил. лв. (2023 г.: отрицателен 6 869 хил. лв.). Посочените показатели, взети сами по себе си, биха могли да породят несигурност относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството е извършило детайлна оценка на всички значими факти и обстоятелства и е стигнало до заключението, че подобна несигурност не е съществена, поради следните основни фактори:

Строителният проект (многофункционална сграда, гр. Варна, РЗП 36 267 кв. м.) е във финална фаза на изграждане. Към 31.12.2024 г. незавършеното производство е отчетено по себестойност 47 408 хил. лв. (2023 г.: 19 834 хил. лв.). Очаква се разрешението за ползване (Акт 16) да бъде получено през трето тримесечие на 2025 г. При получаването му дружеството ще може да реализира продажби / отдаване под наем, респективно да генерира положителни парични потоци.

Независим лицензиран оценител („ИМПАКТ оценител“ ООД) определи на 29.05.2023 г. прогнозна пазарна стойност на обекта в незавършено състояние в размер на 147 480 хил. лв. Към 31.12.2024 г. балансовата стойност на актива е значително под тази величина, което потвърждава, че активът включва значителен нереализиран резерв от стойност.

Погасителният план на получените кредити е съобразен с прогнозните постъпления от проекта.

Собственикът („Ню Кепитъл Мениджмънт“ АД) декларира в писмо за подкрепа, че при необходимост ще осигури допълнително финансиране за период не по-кратък от 12 месеца след датата на подписване на финансовите отчети.

Ръководството е изготвило анализирано бъдещите парични потоци за периода януари 2025 – декември 2026 г., който включва планираните продажби на отделните обекти, плащанията към подизпълнители и обслужването на дълга. Резултатът от анализа води до достатъчна ликвидност.

Въз основа на изложеното управителният орган е приел, че дружеството разполага с необходимите ресурси, за да продължи нормално своята дейност поне през следващите 12 месеца след датата на одобряване на настоящия финансов отчет. Поради това финансовите отчети са изготвени при прилагане на принципа „действащо предприятие“ и не са извършвани корекции, които биха били необходими, ако дружеството не беше в състояние да продължи своята дейност. продължи дейността си като действащо предприятие.

23. СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Финансовият отчет към 31 декември 2024 год. (включително сравнителната информация) е утвърден и приет от Съвета на директорите на 30 юни 2025 г.

Дата на съставяне:

30 юни 2025 г.

„ОДИТ ЕКСПРЕС“ ЕООД
Съставител
Управител: Кеворк Крикорян

Кеворк Крикорян
Изпълнителен директор