

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на “Варна инвест пропъртис ” ЕООД	iii
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за собствения капитал.....	4

Пояснителни бележки

1. Корпоративна информация.....	5
2.1 База за изготвяне	5
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики.....	5
3.Дълготрайни материални активи.....	8
4.Вземания	8
5.Парични средства и парични еквиваленти	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
6.Собствен капитал	8
7.Задължения	9
8.Приходи	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
9.Разходи за материали.....	9
10. Данъчно облагане и печалба	9
11. Свързани лица и сделки със свързани лица.....	10
12. Цели и политика за управление на финансовия риск	10
13.Събития след датата на баланса.....	10

„ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на „Варна инвест пропъртис“ ЕООД за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е приет с протокол от 06.07.2022г.

„Варна инвест пропъртис“ ЕООД е вписано в ТР към АВ на 10.11.2021г., с едноличен собственик на капитала „БСР Варна“ АД с ЕИК 175264463. На 16.11.2021 година „Зърнени храни Силистра“ АД, с ЕИК 118020075 е придобило 100% от дяловете от капитала на Дружеството чрез сделка по чл.129 от ТЗ - Договор за покупко - продажба на дружествени дялове, сключен на 16.11.2021г.

Към датата на финансовия отчет Дружеството е 100 % частна собственост, едноличен собственик на капитала е „Зърнени храни Силистра“ АД. Вписано е в търговския регистър с номер по ЕИК 206718059.

Дружеството е регистрирано в България. Основният предмет на дейност към 31.12.2021г., съгласно учредителните документи и вписан в Търговския регистър е: Предприемачески услуги, сделки с недвижими имоти, строителна дейност, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, транспортна дейност, комисионни сделки, както и всякакви други сделки, които не са забранени от българското законодателство.

Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Като новоучредено през 2021 година дружество, „Варна инвест пропъртис“ ЕООД не представя данни за предходната финансова година.

Към 31.12.2021г. в дружеството няма назначен персонал по трудово-правни взаимоотношения. От учредяването на дружеството, до датата на настоящия доклад, дружеството не извършвало търговска дейност.

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на „СД инвест пропъртис“ ЕООД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Настоящият финансов отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

2.2.1. Признаване на 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:

Продажби на продукция и стоки

Приходите от продажби на продукция и стоки се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на приемане на услугата и експедиция на стоката.

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Признават се приходи по договорите, за които липсва несигурност, че ще бъдат признати от възложителите и съответстващи на извършените по договора разходи. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване. Направените от дружеството разходи по договори, които се отнасят за бъдещи дейности по договорите, се класифицират като разходи за незавършени работи по договорите, ако е вероятно да бъдат възстановени от възложителите.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

2.2.2. Разходи

Разходи за оперативна дейност

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно счетоводните стандарти.

Финансови разходи

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за приходите и разходите. Към тях обичайно се класифицират: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

2.2.3. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила към датата на счетоводния баланс. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават, както е описано по-долу, по отношение на намаляеми и/или облагаеми временни разлики към датата на счетоводния баланс, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице бъдеща облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на счетоводния баланс и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна бъдеща облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано, тъй като касаят едно и също данъчно задължение – по закона за корпоративното подоходно облагане.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в счетоводния баланс.

2.2.4. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в счетоводния баланс включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Представянето на финансов отчет съгласно НСС изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни

„ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, предположенията и приблизителните счетоводни оценки които са съществени за финансовия отчет, а също и когато основните предположения са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на счетоводния баланс, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

3.Дълготрайни материални активи.

Дружеството притежава дълготрайни материални активи на обща стойност 21 760 хил.лева, придобити чрез апорт от учредителя към датата на учредяване на дружеството „ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД – 10.11.2021г.

Придобиването на ДМА е представено в Приложение към настоящия финансов отчет, което е неразделна част от него.

4.Вземания

Краткосрочни вземания от свързани лица	31.12.2021
	ХИЛ.ЛВ.
Други вземания-ДДС за възстановяване	17
Общо:	17

5.Собствен капитал

Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на неговата регистрация и е в размер на 21 760 000 български лева, разпределен в 21 760 равни дяла всеки един от които е с номинална стойност 1000 лев.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат загуба 94 хил.лв.

Собствен капитал	31.12.2021
	ХИЛ.ЛВ.
Основен акционерен капитал	21 760
Текуща загуба	-94
Общо:	21 666

„ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

6.Задължения

Вид задължение	31.12.2021
	<i>хил. лв.</i>
Задължения към доставчици	3
Задължения към предприятия от групата	97
Други задължения, в т. ч.:	11
-данъчни задължения - МДТ	11
До 1 година	111

7.Разходи за материали

Вид разход	2021
	<i>хил. лв.</i>
Електрическа енергия	5
Общо	5

8.Разходи за външни услуги

Вид разход	2021
	<i>хил. лв.</i>
Други разходи-почистване на поземлен имот	78
Общо	78

9.Други разходи

Вид разход	2021
	<i>хил. лв.</i>
МДТ	11
Общо	11

10. Данъчно облагане и печалба

Счетоводна печалба и разходи за данъци	31.12.2021
	<i>хил.лв.</i>
Счетоводна загуба	-94
Общо:	-94

11. Свързани лица и сделки със свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Дружеството е свързано лице с едноличния собственик на капитала „Зърнени храни Силистра“ АД

През 2021 година „Зърнени храни Силистра“ АД финансово подпомага „Варна инвест пропъртис“ ЕООД с 97 хил.лв. съгласно договор от 30.12.2021г

През 2021 година не са извършвани сделки със свързани лица.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени искиове.

12. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са риск на паричния поток, ликвиден риск, ценови риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Риск на паричния поток

Дружеството би било изложено на риск на паричния поток при значителни колебания в размера на бъдещи парични потоци по финансови инструменти.

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 е новосъздадено и ще извършва в бъдеще стопанска дейност чрез използване на заемни средства от банки.

Ценови риск - Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като за отчетната година всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

Ценови риск – Лихвен риск

Към настоящия момент дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти по отношение на краткосрочните и дългосрочни финансови пасиви, тъй като за отчетната година не е ползвало банкови и/или други заеми.

Кредитен риск

За отчетния период дружеството не е изложено на кредитен риск.

13. Събития след датата на баланса

„ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет дружеството

- не е било преобразувано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- срещу дружеството не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- предметът на дейност не е претърпял никакви промени.
- В края на месец февруари (на 24 февруари) 2022 г. започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. В резултат на това финансовите пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставки (които бяха затруднени от COVID 19 в световен мащаб), се очаква допълнително да се усложнят.
- Страните-членки на Европейския съюз, Англия, САЩ и други държави по света започнаха поетапно да налагат на Русия различни икономически санкции и ограничителни мерки спрямо финансовата система на Русия и спрямо конкретни руски отрасли, насочени преди всичко срещу търговския обмен и финансово-икономическите отношения с Русия.
- Ръководството на „Варна инвест пропъртис“ ЕООД е определило това събитие като некоригиращо по смисъла на СС 10. Няма отчетени ефекти в настоящия финансов отчет, тъй като е оценено, че няма установени такива.
- Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и извършва анализи и оценки за възможните преки и непреки последици от конфликта върху дейността на Дружеството.