



„Логистичен център - Варна” ЕАД

Финансов отчет
31 декември 2021 г.

Съдържание

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Логистичен център Варна“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Логистичен център Варна“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ: Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021г., Отчет за всеобхватния доход, Отчет за паричните потоци и Отчет за собствения капитал за годината завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

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

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма

от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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 базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези

стандарт и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

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

одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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

Адрес

Гр. София, бул. „България“ №106, ет.4

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Стефанова Славкова, ДЕС с диплома № 0613

„Одит Адвайзерс“ ООД №152

21.02.2022г.



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

**“ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР -
ВАРНА” ЕАД**

ЗА ФИНАНСОВАТА 2021 ГОДИНА

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

Обща информация за дружеството

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

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

ЕИК (Булстат) 201845031

Регистрация по ЗДДС считано от 06.02.2012 г.

Идент. № по ДДС BG201845031

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

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

Към 31.12.2021 г. „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА” ЕАД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, e-mail, както следва:

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

Тел: 02 980 7788

E-mail: office@plcv.eu

Дружеството не притежава дялове от капитала на други търговски дружества.

I. Преглед на резултатите от дейността

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

През 2021 г. резултатите от дейността на дружеството са довели до намаляване на загубата спрямо предходната година. Основните показатели, с които се характеризира дейността през изминалата година са:

Показатели	2021 г.	2020 г.
Приходи от основна дейност - хил. лв.	-	-
Печалба от основна дейност - хил. лв.	(465)	(486)
Нетна печалба от дейността - хил. лв.	(437)	(458)
Сума на активите – хил. лв.	35 970	36 247
Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв.	35 329	35 766

1. Приходи

През 2021 г. не са реализирани приходи от основната дейност на дружеството. Основните приходи на дружеството са реализирани от лихви и други финансови приходи в размер на 105 хил. лв., както следва:

- приходи от лихви от предоставени парични средства на заем в размер на 105 хил. лв.;

2. Разходи

Общият размер на разходите през 2021 г. е 570 хил.лв.

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

Вид разход:	2021 г. хил.лв.	2020 г. хил.лв.
Материали	8	8
Външни услуги	98	98
Труа	73	85
Други	367	399
Разходи за лихви и др. финансови разходи, в т.ч.:	24	7
-разходи за лихви	22	5
-други финансови разходи	2	2

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

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

3. Персонал

Средната численост на зетия персонал в дружеството е както следва:

Категория персонал:	2021 г. броя	2020 г. броя
Специалисти – ръководен персонал	1	1
Специалисти	1	1
Административен персонал	1	1
Работници		1
Общо	3	4

4. Финансов резултат

През 2021 г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 465 хил.лв., която е със 21 хил. лв. по-малка в сравнение с тази от 2020 г.

	2021 г. хил.лв.	2020 г. хил.лв.
Приходи от дейността	105	111
Разходи за дейността	(570)	(597)
Финансов резултат преди данъци	(465)	(486)

5. Заеми

Към 31.12.2021 г. дружеството не ползва търговски заем за оборотни средства за дейността си.

6. Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

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

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период хил.лв.	Преходен период хил.лв.
1.	Вземания по аванси	т.1	2	2
2.	Краткосрочни вземания	т.2	3 789	4 088
3.	Краткосрочни инвестиции	т.3	-	-
4.	Парични средства	т.4	4	10
5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	3 795	4 100
6.	Краткосрочни задължения	т.6	641	481
7.	Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения	т.7	-	-
8.	Текущи задължения (т.6+т.7)	т.8	641	481
	Коефициенти		коефициент	коефициент
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	5.92	8.52
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	5.92	8.52
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	0.01	0.02
12.	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	0.01	0.02

Коефициент на обща ликвидност

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

За 2021 г. стойността на коефициента от 5,92 показва отрицателно изменение спрямо стойността отчетена в предишния период 8,52. Като цяло общата ликвидност на дружеството е намаляла с 2.6 пункта.

Коефициент на бърза ликвидност

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0,5.

Коефициент на абсолютна ликвидност

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

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ И АВТОНОМНОСТ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължиялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължиялост са един вид гаранция както за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период хил.лв.	Предходен период хил.лв.	Изменение
1.	Сума на активите	т.1	35 970	36 247	(277)
2.	Дълготрайни материални активи	т.2	31 851	31 851	-
3.	Сума на доставките	т.3	-	-	-
4.	Среден размер на задължения към доставчици	т.4	-	-	-
5.	Собствен капитал	т.5	35 329	35 766	(437)
6.	Общ дълг (заеми + задължения)	т.6	641	481	160
7.	Дългосрочни заеми	т.7	-	-	-
8.	Краткосрочни заеми	т.8	-	-	-
9.	Задължения:	т.9	641	481	160
10.	- Дългосрочни задължения	т.10	-	-	-
11.	- Краткосрочни задължения	т.11	641	481	160
Коефициенти			коефициент	коефициент	
12.	Коефициент на дълга към активите	т.6:т.1	0.02	0.01	-
13.	Коефициент на финансова автономност	т.5:т.1	0.98	0.99	-

Коефициент на финансова автономност

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

7. Рискови фактори за дейността на дружеството

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2021 г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

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

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

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

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

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

III. Важни събития през 2021г.

Предвид обявената извънредна ситуация с коронавирус COVID-19, могат да настъпят непредвидени промени в икономическата ситуация, които да се отразят на дейността на Дружеството (виж приложение 24).

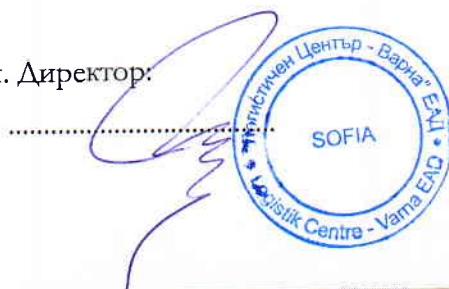
IV. Предвиждано развитие на дружеството

Основната цел на дружеството през 2022 г. ще бъде осигуряването на необходимото финансиране за реализиране на инвестиционен план за построяване на пристанище за обществен транспорт с регионално значение «Пристанище Логистичен център – Варна» в района на гр. Белослав, Област Варна. До настоящия момент бяха извършени всички предвидени от законодателството процедури по одобряване на проектните документи и издаване на съответните разрешения за строеж. Реалните строителни работи започнаха през месец Юли 2015 година, но поради недостатъчен финансов ресурс за тяхното обезпечаване, същите бяха осъществявани с много ниска интензивност, като през м.октомври 2019г. бяха издадени съответните протоколи Образец 10 за временно спиране на строителството. Възобновяването му ще се случи незабавно след осигуряването на необходимото за целта финансиране.

11.02.2022 г.

София

Изп. Директор:



Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2021 '000 лв	2020 '000 лв
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения	5	31 851	31 851
Отсрочени данъчни активи	19	324	296
		32 175	32 147
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	124	124
Краткосрочни вземания свързани лица	от 18.2	3 662	3 965
Данъчни вземания	7	5	1
Пари и парични еквиваленти	8	4	10
		3 795	4 100
Общо активи		35 970	36 247

Изготвила: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен
директор: 
Иван Касалийски

Дата: 11.02.2022г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.02.2022 г.:

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

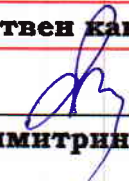
Управляващ съдружник
Офелия Славкова

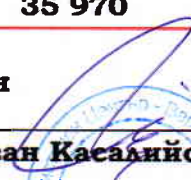
Одиторско дружество „Одит
Адвайзерс“ ООД №152



Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2021	2020
		'000 лв	'000 лв
Собствен капитал			
Основен капитал	9	39 653	39 653
Натрупана загуба		(4 324)	(3 887)
Общо собствен капитал		35 329	35 766
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	156	129
Задължения към персонала и осигурителни институции		8	2
Данъчни задължения	12	477	350
		641	481
Общо собствен капитал и пасиви		35 970	36 247

Изготвил: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен директор: 
Иван Касалийски

Дата: 11.02.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.02.2022г.:

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

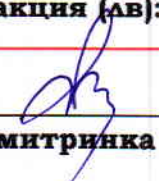
Управляващ съдружник
Офелия Славкова

Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2021	2020
		'000 лв	'000 лв
Разходи			
Разходи за материали	14	(8)	(8)
Разходи за външни услуги	15	(98)	(98)
Разходи за амортизация	5		(1)
Разходи за персонала	10	(73)	(85)
Други разходи	16	(367)	(398)
Загуба от оперативна дейност		(546)	(590)
Финансови разходи	13	(24)	(7)
Финансови приходи	17	105	111
Финансов резултат преди данъци		(465)	(486)
Разходи за данъци, нетно	19	28	28
Общо всеобхватен доход за годината		(437)	(458)
Загуба на акция (лв):	20	(0,01)	(0,01)

Изготвил: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен директор: 
Иван Касалийски

Дата: 11.02.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.02.2022 г.:

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Управляващ съдружник
Офелия Славкова

Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Отчет за паричните потоци

	Пояснения	2021 '000 лв	2020 '000 лв
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(94)	(167)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(61)	(85)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		(23)	(5)
Плащания свързани с възстановени данъци		9	21
Други парични потоци		(104)	(121)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(273)	(357)
Финансова дейност			
Парични потоци, свързани с предоставени заеми		267	362
Нетен паричен поток от финансова дейност		267	362
Нетно увеличение на парични средства		(6)	5
Парични средства в началото на периода		10	5
Парични средства в края на периода	8	4	10

Изготвила: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен директор: 
Иван Касалийски



Дата: 11.02.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.02.2022 г.:

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

Одиторско дружество
„Одит Адвайзерс“ ООД
№152

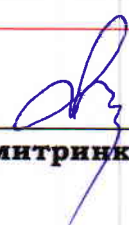
Управляващ съдружник
Офелия Славкова



Отчет за промените в собствения капитал

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	39 653	(3 887)	35 766
Финансов резултат за годината	-	(437)	(437)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(437)	(437)
Салдо към 31 декември 2021 г.	39 653	(4 324)	35 329

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	39 653	(3 429)	36 224
Финансов резултат за годината	-	(458)	(458)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(458)	(458)
Салдо към 31 декември 2020 г.	39 653	(3 887)	35 766

Изготвил: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен директор: 
Иван Касалийски

Дата: 11.02.2022 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.02.2022 г.:

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

Управляващ съдружник
Офелия Славкова

Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

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

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

През период 01.01.2021 – 31.12.2021 г. се управлява и се представлява от Изпълнителния Директор – Иван Касалийски.

Дружеството е: 100 % - частна собственост;

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

Броят на регистрираните акции е 39 653 100

Номиналната стойност на една акция е един лев.

Броят на платените акции е 39 653 100

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

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

II. Съвет на директорите:

1. Тодор Костадинов Батков - Председател на съвета на директорите;
2. Иван Христов Касалийски - Изпълнителен член на съвета на директорите(Изпълнителен директор);
3. Радостина Огнянова Константинова-Томова - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Числеността на персонала към 31 декември 2021 г. е 3 броя.

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

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

Дружеството не притежава дялове от капитала на други търговски дружества.

Дружеството е регистрирано за неопределен срок.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

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

Този финансов отчет е индивидуален.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите му резултати или позиции:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС;
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС.
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

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

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО, като

принципите приложени за отчитане на земята, имотите, машините и съоръженията се отличава от приложимата счетоводна база прилагана от Дружеството във финансовите отчети с общо предназначение.

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

4.2 Представяне на финансовия отчет

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

4.3 Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.4 Приходи

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

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

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние . По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи от лихви и дивиденди

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

Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

4.5 Оперативни разходи

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

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

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

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.7 Нематериални активи

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

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

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

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

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

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

4.8 Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на земята, сградите, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения, се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

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

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

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

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

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато

събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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

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

4.10 Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

4.10.1 Финансови активи

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

кредити и вземания;

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

инвестиции, държани до падеж;

финансови активи на разположение за продажба.

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

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

Кредити и вземания

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

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

4.10.2 Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго

предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

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

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

4.11 Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход

(напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.12 Пари и парични еквиваленти

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

4.13 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

4.14 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

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

4.15 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен

поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.16.1 Отсрочени данъчни активи

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

определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.18 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници в т.ч. получаване на стоновище от лицензиран оценител. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.19 Обезценка

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

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

5 Имоти, машини, съоръжения

	Земи	Сгради	Транс портни Средства	Машини, оборудване и други	Разходи за придобиване на активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност към 01.01.2021 г.	22 518	6 813	91	2	2 520	31 944
Отчетна стойност към 31.12.2021 г.	22 518	6 813	91	2	2 520	31 944
Салдо към 01.01.2021г.	-	-	(91)	(2)	-	(93)
Амортизация за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2021 г.	-	-	(91)	(2)	-	(93)
Балансова стойност 31.12.2021 г.	22 518	6 813	-	-	2 520	31 851

	Земи	Сгради	Транс портни Средства	Машини, оборудване и други	Разходи за придобиване на активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност към 01.01.2020 г.	22 518	6 813	91	2	2 520	31 944
Отчетна стойност към 31.12.2020 г.	22 518	6 813	91	2	2 520	31 944
Салдо към 01.01.2020г.	-	-	(91)	(1)	-	(92)
Амортизация за 2020г.	-	-	-	(1)	-	(1)
Салдо към 31.12.2020 г.	-	-	(91)	(2)	-	(93)
Балансова стойност 31.12.2020 г.	22 518	6 813	-	-	2 520	31 851

Към 31.12.2021г. няма ипотeki върху притежаваните поземлени недвижими имоти. Към 31.12.2019 г. са вписани две законни ипотeki върху притежавани два поземлени /недвижими/ имота, придобити от Дружеството и закупени от държавата с обща площ от 38 681 кв. м. Те са учредени във връзка с чл. 31, ал. 6 от ППЗНИ. На 27.03.2020 г. Двете ипотeki са ЗАЛИЧЕНИ В ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР (виж бел.22).

Активите се тестват за индикации за обезценка. Поради характера на имота, проведен в теста за обезценка, ръководството използва независима лицензирана фирма за оценяване "КОНСУЛТАНТСКА ОЦЕНИТЕЛСКА ГРУПА" ООД сертификат за компетентност рег. № 900200141/5 октомври 2011 г. за оценка на недвижимите имоти. Балансовата стойност на

поземления имот е 22 518 107 лв., а пазарната му стойност към датата на изготвяна на Експертната оценка – 08.04.2019 год. е 69 589 409 лв. Предоставената информация показва, че стойността на имота е увеличена и няма индикации за обезценка. Определената от независимите оценители пазарна стойност не е отразена, т.к. Дружеството понастоящем използва историческата стойност на активите в своите финансови отчети и съгласно този метод на оценка балансовата стойност на сградите е 6 813 267,48 лв. Ако ръководството на Дружеството вземе решение за промяна на счетоводната политика и вместо историческа стойност на активите, избере метод на оценка по преоценена стойност, то справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка ще се отразява като балансова стойност и с разликата между балансовата стойност и справедливата ще се отрази като преоценъчен резерв.

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

6 Търговски и други вземания

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Други вземания	119	119
Вземания по аванси	2	2
Предплатени застраховки	2	2
Предоставени депозити	1	1
	124	124

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отразило в други вземания фактурирани суми във връзка със сключени договори за консултански услуги в размер на 118 хил. лв., които все още не са получени и не е направено плащане. Същата сума фигурира и в задълженията на Дружеството (виж Пояснение 11). Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

7 Данъчни вземания

Към 31.12.2021г. данъчните вземания на Дружеството са в размер на 5 хил.лв. и представляват данък добавена стойност за възстановяване от бюджета (31.12.2020 г.: 1 хил.лв.).

8 Пари и парични еквиваленти

Пари и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой, в т.ч. в:	4	10
- лева	3	9
- валута	1	1
	4	10

9 Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е 39 653 хил лева. Състои се от 39 653 100 акции с номинална стойност в размер на 1 лв. Акциите са поименни и всяка с право на един глас.

Движение на основния капитал към 31 декември 2021 г.

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	39 653	39 653
Увеличение на капитала	-	-
Общо дялове към 31 декември	39 653	39 653

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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Т.Б. Консулт“ ЕООД	39 653 100	100	39 653 100	100
	39 653 100	100	39 653 100	100

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

10 Възнаграждения на персонала

Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за възнаграждения	(61)	(71)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(14)
	(73)	(85)

11 Търговски и други задължения

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

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Други задължения	118	119
Търговски задължения	38	10
	156	129

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отразило в други задължения фактурирани суми във връзка със сключени договори за консултански услуги, които все още не са получени и не е направено плащане в размер на

118 хил. лв.. Същата сума фигурира и в други вземания на Дружеството (виж Пояснение б).

Търговските задължения към 31.12.2021 г. са в размер на 38 хил. лв., като 22 хил. лв. са към АРГОГРУП ЕКЗАКТ ООД, 10 хил.лв. са към РАДОСТИНА ОГНЯНОВА КОНСТАНТИНОВА-ТОМОВА, 3 хил.лв. са към МИЛЕНА БЛАГОЕВА БЛАГОЕВА, 2 хил.лв. са към ПЕТЪР БЛАГОЕВ БЛАГОЕВ.

12 Данъчни задължения

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Такса битови отпадъци	345	213
Данък върху недвижимите имоти	125	131
Данък върху печалбата	6	6
Други	1	-
	477	350

13 Финансови разходи

През 2021 г. Дружеството е извършило финансови разходи в размер на 24 хил. лв., като най-голям дял представляват начислените лихви в размер на 22 хил.лв. (31.12.2020 г.: 7 хил. лв.).

14 Разходи за материали

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Ел. енергия и гориво	(5)	(5)
Други	(3)	(3)
	(8)	(8)

15 Разходи за външни услуги

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Охрана	(46)	(40)
Консултантски услуги и одит	(28)	(33)
Наем	(18)	(18)
Застраховки	(2)	(3)
Комуникационни услуги	(1)	(2)
Други	(3)	(2)
	(98)	(98)

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

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от специализирано одиторско предприятие „Одит адвайзерс“ ООД и регистриран одитор и управител Офелия Славкова. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет. През годината

регистрираният одитор не е предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 38 ал. 5 на Закона за счетоводството.

16 Други разходи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за данъци и такси	(224)	(230)
Отписани вземания	(140)	(165)
Други	(3)	(3)
	(367)	(398)

По решение на ръководството са отписани лихвени вземания от свързани лица.

17 Финансови приходи

Към 31.12.2021г. Дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 105 хил.лв., които представляват лихви по заеми (2020 г.: 111 хил. лв.).

18 Разчети със свързани лица и сделки с тях

Дружество	Тип свързаност
„Т.Б. Консулт“ ЕООД	Едноличен собственик
Тодор Костадинов Батков	Собственик
„Форос Дивелъпмънт“ АД	Предприятия в група
„Стандарт Нюз“ АД	Предприятия в група
„Шато Шивачево“ ЕООД	Предприятия в група
„Еко чикън“ ЕАД	Предприятия в група
„Вини Сливен“ ЕООД	Предприятия в група

Директори, членове на органите на управление и изпълнителни служители:

Дружество	Тип свързаност
Тодор Костадинов Батков	Председател на Борда на Директорите
Иван Христов Касалийски	Изпълнителен директор
Радостина Огнянова	Член на съвета на Директорите
Константинова - Томова	

18.1 Сделки с ключов управленски персонал

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за възнаграждения	(29)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(6)
	(34)	(38)

18.2 Сделки със свързани лица

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Сделки с предприятие от група		
- Получен заем	4	4

18.3 Разчети със свързани лица

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Текущи вземания		
Вземания от собственици:		
- предоставени заеми	3 322	3 590
- начислени лихви	340	375
	3 662	3 965

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Предоставен заеми на дружества в групата		
Балансова стойност към 01.01.	3 590	3 952
Погасяване на предоставени заеми	(268)	(362)
Балансова стойност към 31.12.	3 322	3 590
Лихви по предоставен заеми на дружества в групата		
Салдо към 01.01	375	429
Начислени лихви	105	111
Отписани лихви	(140)	(165)
Салдо към 31.12.	340	375

Към 31.12.2021 г. Дружеството има вземане от Едноличния собственик на капитала „Т.Б. Консулт“ ЕООД във връзка с предоставени заеми в размер на 3 323 хил.лв. Годишният лихвен процент на предоставените средства е 4,75%, променен с Анекс на 3% и към 31.12.2021г. следва да бъдат погасени вземанията.

На 27.04.2017 г. е сключен Предварителен договор за прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти срещу дълг между „Логистичен център – Варна“ ЕАД и „Т. Б. Консулт“ ЕООД. Към този договор има сключени четири анекса. Предварителният договор е прекратен по взаимно съгласие със Споразумение от 30.06.2021 год.

19 Разходи за данъци. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни активи	01 януари 2021 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Неизползвани данъчни загуби 2021г.	(2 960)	(281)	(3 241)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	296	28	324

Отсрочени данъчни активи	01 януари 2020 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Неизползвани данъчни загуби 2020г.	(2 685)	(275)	(2 960)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	268	28	296

20 Загуба на акция

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

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

	2021 (в лв.)	2020 (в лв.)
Загуба, подлежаща на разпределение	(437 303)	(458 000)
Средно претеглен брой акции	39 653 100	39 653 100
Загуба на акция (в лв. за акция)	0.01	0.01

21 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

21.1 Валутен риск

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

21.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

21.3 Кредитен риск

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

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

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

21.4 Ликвиден риск

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

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

22 Условни активи и условни пасиви

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

През 2020г. са заличени двете съществиващи ипотeki върху недвижимите имоти, собственост на дружеството.

Към 31.12.2019г. съществуваша две вписани законни ипотeki върху притежавани от Дружеството недвижими имоти.

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

постите от него задължения по договорите за покупко-продажба на недвижими имоти, а именно:

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

и

2. Задължението да не се разпорежда с правото на собственост върху придобитите два недвижими имота за срок от три години, считано от датата на изпълнение на инвестиционния проект, в нашия случай за периода от 10.03.2017 год. до 10.03.2020 год., с цел осигуряване на съществуването на инвестицията за този период от три години.

На 12.03.2020г. „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА“ ЕАД внесе заявление до Областния управител на Област Варна с искане на съгласие за заличаване на двете ипотeki поради изтичане на посочения тригодишен срок, на което беше получен положителен отговор.

На 27.03.2020г. двете ипотeki бяха ЗАЛИЧЕНИ В ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР.

23 Събития след края на отчетния период

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

24 Важни събития през 2021г.

Епидемията от коронавирус стартира от Китай в края на 2019 година и се разпространи из целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 8 март 2020 г. и впоследствие, беше въведено извънредното положение с решение на Парламента на 13 март 2020 г. Наложени са строги противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап. Очаква се приемането на редица важни социално-икономически мерки и съпътстващи законодателни промени, които да смекчат ефектите и подпомогнат бъдещо възстановяване на българската икономика.

Предвид горните обстоятелства, във финансовите отчети на предприятието за годината, приключила на 31 декември 2021 г., ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некоригиращо събитие по МСС10.

25 Одобрение на финансовия отчет

Годишният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет на 11.02.2022 г.

Изготвила: 
Димитринка Тончева

Изпълнителен
директор: 
Иван Касалийски

