

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

ИВАНЧОВ СТАН ЕООД

за 2024 г.

Информация за Дружеството

• История.

Еднолично дружество с ограничена отговорност Иванчов Стан ЕООД (Дружеството) е учредено през 2022 година. Дружеството е регистрирано в Република България и осъществява своята дейност съгласно българското законодателство.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 09.12.2022 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Ген. Тотлебен № 8.

• Предмет на дейност.

Стопанисване на недвижими имоти, посредничество при сделки с тях и всякаква друга дейност незабранена от закона.

• Органи на управление на Дружеството.

1. Едноличен собственик на капитала
2. Управители

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Д ИМОТИ ЕООД, ЕИК 202773186, Държава: БЪЛГАРИЯ. Крайният собственик на капитала на Дружеството е Търговска Банка Д АД, която има двустепенна структура на управление.

Няма сключени договори по смисъла на чл. 240 "б" на Търговския закон между Управителите или свързани с него лица, от една страна, и Дружеството от друга страна, които да излизат извън обичайната им дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Управителят Фуат Гювен има участие в следните фирми:

Свързани лица

г-н Фуат Гювен

Търговска банка Д АД

Д Имоти ЕООД

Фортера АД

Дружества под общ контрол

Д Застрахователен брокер ЕООД

Д Лизинг ЕАД

Д Парк ЕООД

Стил - 93 ООД

Елефорс ЕООД

Вид свързаност

Основен акционер на Търговска банка Д АД

Дружество краен собственик на капитала

Едноличен собственик на капитала,

дъщерно дружество на Търговска банка Д АД

Акционер със значително влияние в

Търговска банка Д АД

Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД

Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД

Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД

Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД

Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД

Свързани лица	Вид свързаност
Тракия - 97 ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Гама инвест АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Емелда Текстил Санай Дъш Тиджарет	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Лимитед Ширкетирест АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Емелда ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Аидатур АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Елкабел АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Шипка Фуат Гювен Варна ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Кърджали Табак АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Свиленград-газ АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Шипка Ойл ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Братя Василеви ООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Магазин Шипка Фуат Гювен ООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Магазин Шипка Фуат Гювен - Турция	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД

• **Капиталова структура.**

Към 31.12.2024 г., регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 17,027,000 лв / седемнадесет милиона и двадесет и седем хил. лева / , който е учреден чрез непарична вноска в размер на 17,007,000 лева и парична вноска в размер на 20,000 лева. Непаричната вноска включва право на собственост върху „Комплекс жилищни сгради“, с административен адрес: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, ул. 67-ма (шестдесет и седма) № 6 (шест), построен съгласно Разрешение за строеж № 180/03.10.2018 г. на Гл. арх. на Община Варна, влязло в сила на 22.10.2018 г. и Заповед № А-48/10.06.2020 г. на Гл. арх. на Община Варна, влязла в сила на 14.07.2020 г. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 17.12.2021 г., Констативен протокол за степен на завършеност на основание чл.3, ал.3 от Приложение 2 на основание чл.181, ал.2 от ЗУТ, рег. № АУ054427ПР_001ПР от 15.06.2022 г., издаден от Община

Варна, район Приморски, Удостоверение за въвеждане в експлоатация №111 издадено на 22.08.2022г. от Главен архитект на Община Варна, находящ се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2569.261 (десет хиляди сто тридесет и пет. две хиляди петстотин шестдесет и девет. двеста шестдесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 27.07.2018 г., с адрес на поземления имот по скица: гр. Варна, район Приморски, к.к. „Св. св. Константин и Елена“, с площ от 4,914 (четири хиляди деветстотин и четиринадесет) кв.м.

- **Преглед на дейността и състоянието на Дружеството.**

Към 31.12.2024 г. активите на Дружеството са на стойност 19,081 хил. лева.

Пасивите възлизат на – 1,697 хил. лева.

През 2024 г. дружеството е реализирало приходи от продажба на апартаменти, гаражи и паркоместа в размер на 5,931 хил.лв.

Реализираният финансов резултат преди облагане с данъци за 2024 г. е печалба в размер на 436 хил. лева.

През отчетната 2024 г. Дружеството няма служители, назначени на трудов договор.

- **Вероятното бъдещо развитие на предприятието.**

През 2025 г. се очакват продажби на апартаменти, гаражи и паркоместа от комплекса. Предвижда се извършване на допълнително обзавеждане на отделни апартаменти – кухня, баня, дневна, спалня с цел предлагане на цялостен продукт, готов за ползване веднага от клиента.

- **Действия в областта на научноизследователска и развойната дейност.**

Не е приложимо за дружеството.

- **Информацията по член 187д от Търговския закон.**

Не е приложима за Дружеството.

- **Наличието на клонове на предприятието.**

Дружеството няма регистрирани клонове.

- **Финансови инструменти.**

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти: кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск, валутен риск и лихвен риск.

- **Кредитен риск**

Кредитен риск е рискът, при който клиентите/контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на дружеството суми в предвидения срок.

Управлението на специфичния кредитен риск се осъществява от управителите на дружеството, а над определени лимити е необходимо съгласието на едноличния собственик на капитала. Функцията по управление на кредитния риск осигурява прилагането на подходящи правила и политики и съответствието им със свързаните процедури и контроли за текущо наблюдение на всяка сделка по отдаване под наем или продажба на недвижим имот.

Подробно оповестяване за управлението на кредитния риск на дружеството е представено в приложение № 3.1 *Кредитен риск* от годишния финансов отчет за 2024 г.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби.

При управление на ликвидността дружеството взема предвид наличните си финансови ресурси, предстоящите постъпления от клиенти и очаквани постъпления от финансиране, съпоставяйки ги с ангажиментите, свързани с договорените сделки и предстоящи плащания по договорени кредитни споразумения. Съответствието и контролираното несъответствие на падежните срокове и лихвените проценти на активите и пасивите е основен въпрос на управлението на ликвидността на дружеството.

- **Пазарен риск**

Пазарният риск е рискът от негативното движение на лихвените проценти, валутните курсове между различните валути.

Дружеството не е изложено на съществен пазарен риск произтичащ от финансови инструменти. Основният риск при него произтича от промените в пазарните цени на инвестиционните имоти.

- **Валутен риск**

Към 31.12.2024 г. дружеството има открити позиции, деноминирани единствено в лева и евро, поради което не съществува открит валутен риск за дружеството.

- **Лихвен риск**

Лихвен риск е вероятността от потенциално изменение на нетния приход/разход от лихви или нетния лихвен марж и пазарната стойност на собствения капитал поради изменение на общите пазарни лихвени равнища.

Дружеството следи движенията при чуждестранните валути, несъответствията в лихвените нива и в матуритетната структура на своите активи и пасиви.

Отговорности на ръководството.

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

След като се запозна с финансовите отчети, ръководството счита, че те представят достоверно имуществено и финансово състояние на дружеството и промените, настъпили през 2024 г. Приложеният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31.12.2024 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството на дружеството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Не са настъпили коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Дата: 30.05.2025 г.




Фуат Гювен
Управител