

Име на дружеството:

Д ИМОТИ ЕООД

Управители:

Явор Терзиев
Ивайло Иванов

Съставител:

Анна Коцева

Адрес на управление:

гр. София
бул. Ген. Тотлебен № 8

Юрисконсулт:

Теодора Колева

Обслужваща банка:

Търговска банка Д АД

Одитори:

Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
3. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПОЛИТИКИТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА	20
4. ПРИХОДИ	26
5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	26
6. ИКОНОМИЯ ОТ ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	26
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	27
8. ИМОТИ И ОБОРУДВАНЕ	28
9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	28
10. ДРУГИ АКТИВИ	29
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	29
12. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ	29
13. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	30
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30
15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	30
16. БАНКОВИ ЗАЕМИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
17. ДРУГИ ПАСИВИ	32
18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	32
19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	34

ДИМОТИ ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2024 година**

	Приложения	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Приходи	4	360	545
Оперативен доход		360	545
Административни разходи за дейността			
Разходи за персонал	5	(139)	(113)
Разходи за амортизация	5	(56)	(45)
Други административно-оперативни разходи	5	(181)	(286)
		(376)	(444)
Финансови приходи		36	25
Финансови разходи		(237)	(209)
Загуба преди данъци		(217)	(83)
Икономия от данък върху печалбата	6	22	8
Нетна загуба за годината		(195)	(75)

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 34 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
Управител

Явор Терзиев
Управител

Анна Коцева
Съставител

30.05.2025 г.

Галина Локмаджиева - Недкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

Управител

БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ЕООД

Вписано под №129 в Регистъра на регистрираните одитори

ДИМОТИ ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 декември 2024 година

	Прило- жения	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	6,292	6,519
Имоти и оборудване	8	35	10
Инвестиции в дъщерни дружества	15	17,027	17,027
Предоставени заеми	12	677	641
Други финансови активи	11	73	299
		<u>24,104</u>	<u>24,496</u>
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици		8	9
Други активи	10	27	37
Активи по отсрочени данъци	9	44	22
Парични средства и парични еквиваленти	11	768	752
		<u>847</u>	<u>820</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>24,951</u>	<u>25,316</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми от свързани лица	16	3,443	5,582
		<u>3,443</u>	<u>5,582</u>
Текущи задължения			
Търговски задължения	13	133	91
Банкови заеми от свързани лица	16	140	253
Текущи данъчни задължения		-	19
Други пасиви	17	2,237	179
		<u>2,510</u>	<u>542</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>5,953</u>	<u>6,124</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		19,400	19,400
Натрупани загуби		(402)	(208)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14	<u>18,998</u>	<u>19,192</u>
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>24,951</u>	<u>25,316</u>

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 34 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
УправителЯвор Терзиев
УправителАнна Коцева
Съставител

30.05.2025 г.

Галина Локмаджиева - Недкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

Управител

БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ЕООД

Вписано по №129 в Регистъра на регистрираните одитори

ДИМОТИ ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

към 31 декември 2024 година

	Приложения	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба преди данъци		(216)	(83)
Амортизация		56	45
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		(94)	(189)
Парични потоци, използвани в оперативната дейност преди промени в активите и пасивите от оперативната дейност		(254)	(227)
<u>Промени в активите, участващи в оперативната дейност</u>			
(Увеличение)/Намаление на други активи		5	(52)
<u>Промени в пасивите, участващи в оперативната дейност</u>			
Увеличение на други пасиви		2,101	185
Нетни парични потоци от/(използвани в)/ оперативната дейност		1,852	(94)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания, свързани дълготрайни активи		(29)	(5)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	4	255	444
Други нетекущи финансови активи	10	225	201
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		451	640
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми	16	(2,251)	(165)
Предоставени заеми	12	(36)	(616)
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност		(2,287)	(781)
Нетно изменение на парични средства и парични еквиваленти		16	(235)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		752	987
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	11	768	752

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 34 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
УправителЯвор Терзиев
УправителАнна Коцева
Съставител

30.05.2025 г.

Галина Локмаджиева - Недкова

Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ЕООД

Вписано по №129 в Регистъра на регистрираните одитори

ДИМОТИ ЕООД**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ****към 31 декември 2024 година**

	Приложения	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо
		BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2023 г.		19,400	(133)	19,267
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-
* нетна загуба за годината		-	(75)	(75)
Салдо към 31 декември 2023 г.	14	19,400	(208)	19,192
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	-
* нетна загуба за годината		-	(194)	(194)
Салдо към 31 декември 2024 г.	14	19,400	(402)	18,998

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 34 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
УправителЯвор Терзиев
УправителАнна Коцева
Съставител

30.05.2025 г.

Галина Локмаджиева - Недкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

Управител

БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ЕООД

Вписано по №129 в Регистъра на регистрираните одитори

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване

Д Имоти ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено на 24.09.2013 г. Адресът на управление е гр. София, бул. "Ген. Тотлебен" № 8.

1.2. Собственост и управление

Към 31.12.2024 г. капиталът на дружеството е собственост на Търговска банка Д АД, гр. София.

Към 31.12.2024 г. Д Имоти ЕООД се управлява и представлява от управителите Явор Николов Терзиев и Ивайло Георгиев Иванов.

Съгласно регистрирания Устав на Д Имоти ЕООД, то се представлява от двамата управители заедно.

Към 31.12.2024 г. има назначени двама служители на трудови договори (към 31.12.2023 г.: 2 служители).

1.3. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е покупко-продажба на недвижими имоти, проектиране, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти, консултантска дейност, маркетингова и лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет и принцип на действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие, съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Ръководството е направило оценка на финансовото състояние, оперативните резултати и наличните източници на финансиране и, въпреки отчетените загуби за периода, счита, че дружеството разполага с достатъчно ресурси да продължи дейността си в обзримо бъдеще. Ето защо при изготвянето на настоящите финансови отчети е приложен принципът на действащо предприятие.

Годишният финансов отчет на Д Имоти Д ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2024 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамка та, въведена с дефиницията съгласно § 1, т.8

от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания *практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2024 г. за предприятията в Република България*, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, респ. активите, пасивите, операциите и неговите резултати, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Първоначално прилагане на нови стандарти и изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за 2024 г.:

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети** - Класификация на задълженията като текущи и нетекущи и нетекущи задължения с ковенанти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **Изменение на МСС 7 Отчети за парични потоци и МСФО 7 Финансови Инструменти – Оповестяване:** Договорености за финансиране на доставчици (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **Изменение на МСФО 16 Лизинг** – Задължения по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024).

Приемането на тези стандарти и изменения на съществуващи стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството.

Публикувани стандарти, разяснения и изменения, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Публикувани стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните изменения на съществуващи стандарти са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- **Изменение на МСС 21: Ефекти от промените в обменните курсове** – Отсъствие на възможност за размяна (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.).

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните изменения на съществуващи стандарти, които все още не са одобрени от ЕС (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 18 – Представяне и оповестявания във финансовите отчети** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027).
- **МСФО 19 - Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027).
- **Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Класификация и оценка на финансовите инструменти** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026).
- **Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026).
- **Изменения на МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7 - Годишни подобрения на счетоводните стандарти по МСФО - том 11** - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026.
- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период, но е разрешено по-ранно прилагане). Датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал.

Дружеството е в процес на оценка на потенциалния ефект от прилагането на тези стандарти и изменения към съществуващи стандарти върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. База за оценяване

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческа цена.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев.. След въвеждането на еврото като валута на Европейския съюз на 1 януари 1999 г., от 1 юли 1999 г. България фиксира лева към еврото при курс 1 EUR = 1,95583 BGN.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.5. Прилагане на приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството на дружеството 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 оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати на дружеството биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в *Приложение № 2.18*.

2.6. Валутни операции

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се отчита във функционалната валута (български лев), като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства и еквиваленти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ ежедневно. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделките с чуждестранна валута по курсове, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им.

2.7. Приходи

Обичайните приходи на дружеството са от отдаване под наем на инвестиционни имоти при условия на оперативен лизинг и продажба на инвестиционни имоти.

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

2.8. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

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

2.9. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от: приходи от лихви и други финансови приходи.

Финансовите разходи се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от: разходи за лихви и други финансови разходи.

Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Метод на ефективния лихвен процент

В съответствие с МСФО 9 при признаването на приходите и разходите за лихви се използва методът на ефективния доход за всички финансови инструменти по амортизирана стойност.

Ефективният лихвен процент се определя като този процент, който точно дисконтира бъдещите входящи и изходящи потоци, които се очаква да се генерират през целия живот на даден финансов инструмент или за по-кратък период, ако това е уместно, до неговата нетна цена на придобиване. При изчислението на ефективния лихвен процент се вземат предвид всички договорни условия на съответния финансов инструмент, включително такси и други вътрешноприсъщи разходи, които се отнасят пряко до инструмента и по са съществено част от ефективния лихвен процент, но без бъдещи кредитни загуби. Приходите от лихви и разходите за лихви включват амортизация на всеки отбив или премия или други разлики между първоначалната стойност на лихвоносни инструменти и тяхната стойност на падеж, изчислявана на база ефективния лихвен процент.

Признаване на приход от лихви

За финансови активи, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 2 приходите от лихви се признават на база на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на инструмента.

За финансови активи, класифицирани във Фаза 3 приходите от лихви се признават на база на ефективния лихвен процент върху амортизираната стойност на инструмента. Когато финансовият актив се възстанови (настъпят подобрения) и вече не се оценява като кредитно-обезценен и е налице наблюдаем наличен паричен поток, тогава признаването на лихвения приход отново се прави на брутна база.

2.10. Инвестиционни имоти

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежаваните от него недвижими имоти, които представляват сгради и части от сгради, отдавани под наем, земи, принадлежащи към отдаваните под наем сгради и такива, придобивани и държани с трайна инвестиционна цел.

Първоначално оценяване

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - професионални хонорари, комисионни за брокери, данъци по придобиване на имота и др. В първоначалната оценка се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи и други активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Последващо оценяване

Инвестиционните имоти са представени в отчета за финансовото състояние по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Методи на амортизация

Дружеството използва *линеен метод на амортизация* на сградите, включени в групата на инвестиционните имоти. Ползният живот по сградите, компоненти на инвестиционните имоти е в рамките на диапазона от 25-65 години. Земята не се амортизира.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави когато има промяна в употребата на даден имот.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната стойност в отчета за финансовото състояние, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди, или се продадат – при прехвърляне на контрола на получателя.

Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата, определени по реда на МСФО 15, и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към статията “*други доходи от дейността, нетно*” в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Приходи от инвестиционни имоти

Обичайните приходи от инвестиционните имоти са наеми и продажба на клиенти. Наемите се определят и признават на систематична база за целия срок на наемния договор.

2.11.Имоти и оборудване

Имотите и оборудването (дълготрайните материални активи) на дружеството са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите и оборудването се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 150 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – цената на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружестовото използва линеен метод на амортизация на имоти и оборудване. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

	години	%
▪ Сгради	65	1,5
▪ Машины, компютърна техника, оборудване и съоръжения	6,7-7	15-50
▪ Инвентар	6,7	15
▪ Автомобили	4	25

Определеният срок на годност на оборудването се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира проспективно.

Последващи разходи

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

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имоти и оборудване в отчета за финансовото състояние подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че

те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната стойност в отчета за финансовото състояние, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имоти и оборудване е по-високата от двете: справедливата стойност без разходите за продажба или стойността в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалбата или загубата за годината), по статия *„други административно-оперативни разходи“*.

Печалби и загуби от продажба

Имотите и оборудването се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат – при прехвърляне на контрола към получателя на актива.

Печалбите или загубите от продажба на активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата, определени по реда на МСФО 15, и балансовата стойност в отчета за финансовото състояние на актива към датата на продажбата. Печалбите и загубите от продажба се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалбата или загубата за годината) по статия *„други доходи от дейността, нетно“*.

2.12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти обичайно включват: касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки. Депозитите в банки представляват вземания от банки по инвестирани свободни парични ресурси под формата на срочни депозити. Депозитите се оценяват и се представят в отчета за финансово състояние по амортизирана стойност.

Банковите депозити са анализирани и представени съгласно целите и намеренията на дружеството за доходност от тях, както и фактическата обичайна продължителност на инвестирането в такъв тип депозити, включително ограничителни договорни условия или санкции за предсрочно ползване.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в България.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за наетия персонал под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми за уреждане в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се

признават като разход в отчета за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, за периода, в който е положен трудът за тях и/или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума.

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

Планове с дефинирани вноски

Основно задължение на дружеството като работодател в България е да извършва задължително осигуряване на наетия си персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават всяка година със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Тези осигурителни пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството ѝ на работодател, са планове с дефинирани вноски. При тях работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Дължимите от дружеството вноски по планове с дефинирани вноски за социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, и като текущо задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на полагане на труда и на начислението на съответните доходи на наетите лица, с които доходи вноските са свързани.

Планове с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството в качеството му на работодател в България е задължена да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват нефондирани планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на финансовия отчет, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им, се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като: а) разходите за текущ

и минал стаж, разходите за лихва и ефектите от съкращенията и урежданията се признават веднага, в периода, в който възникнат, и представят в текущата печалба или загуба, по статия „разходи за персонал”, а б) ефектите от последващите оценки на задълженията, които по същество представляват актюерски печалби и загуби, се признават веднага, в периода, в който възникнат, и се представят към другите компоненти на всеобхватния доход, в статията „последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи”. Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита.

Доходи при напускане

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на дружеството са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2024 г. е 10 % (2023 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на дружеството към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на баланса и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в отчет за финансовото състояние, също се отчитат

директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки и основи, които се очаква да се прилагат за периода и типа операции, през които активите се очаква да се реализират, а пасивите - да се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила, и по данъчни ставки на държавата (Република България), в чиято юрисдикция се очаква да се реализира съответният отсрочен актив или пасив.

Към 31.12.2024 г. отсрочените данъци върху печалбата на дружеството са оценени при ставка, валидна и за 2024 г., която е в размер на 10% (31.12.2023 г.: 10%).

2.15. Дружествен капитал и резерви

Д Имоти ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на *регистриран капитал*, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Едноличния собственик на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Регистрираният капитал представлява неподлежащия на разпределение капитал на дружеството и е представен по номиналната стойност на записаните дялове.

Търговският закон и дружественият договор не предвиждат задължение за дружеството да формира фонд **Фонд Резервен (Законов резерв)**.

Задължение за дивиденди се признава за сметка на натрупаните печалби, когато има решение на Едноличния собственик на капитала.

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Финансови активи

2.16.1.1. Признаване на финансови активи

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на “датата на търгуване” – датата, на която се е обвързала да закупи съответните финансови активи.

2.16.1.2. Първоначална оценка на финансови активи

Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията. Търговски и други вземания се оценяват по тяхната фактурна стойност (цена на сделката).

2.16.1.3. Класификация и последваща оценка на финансови активи

Дружеството класифицира и последващо оценява всички свои финансови активи в категорията финансови активи по амортизирана стойност. Класификацията на финансовите активи се извършва на базата на бизнес модела за тяхното управление и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес модел за управление на финансовите активи

Бизнес моделите, които са в основата за управление и класификация на финансовите активи на дружеството, са в пряка взаимовръзка и в съответствие с определените стратегия и планове за

развитие и целите на основните дейности, обичайните сделки и операции и рисковия профил. Определени са на ниво група от финансови активи, които се управляват по един и същи начин за постигане на конкретна бизнес цел. В зависимост от стратегията и рисковия профил, дружеството е установило, че управляваните от него финансови активи, отговарят на *Бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци*.

Финансови активи по амортизирана стойност

Дружеството отчита в тази категория: паричните средства по разплащателни сметки; вземанията от банки (депозити) и търговските вземания.

Дружеството класифицира и последващо оценява в групата *финансови активи, оценявани по амортизирана стойност* даден финансов актив, ако са изпълнени едновременно следните две условия: а) активът се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е събиране на договорените парични потоци, и б) съгласно договорните условия на финансовия актив на определени дати възникват парични потоци, които са единствените плащания върху непогасената сума.

Тези финансови активи се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при прилагането на метода на ефективната лихва, намалена с признатата натрупана обезценка за очаквани кредитни загуби (коректив).

Лихвеният приход по тях се измерва и признава на база метода на ефективната лихва. Той се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) на позицията *приходи от лихви*.

Търговските вземания които нямат съществен елемент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*.

2.16.1.4. Отписване на финансови активи

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато: а) договорните права за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли; или б) са договорните права са прехвърлени от дружеството или то ги държи, но е поело задължение да прехвърли получените от него парични потоци на трето лице без съществена забава (така нар. *pass-through* споразумение). Даден трансфер се счита, че води до отписване когато: а) дружеството е прехвърлило по същество съществената част от рисковете и ползите от актива на получателя, или б) то нито е прехвърлило, нито е задържало съществена част от рисковете и ползите, но то, обаче, е прехвърлило контрола върху актива. Приема се, че дружеството е прехвърлило контрола само ако получателят има практическата възможност да се разпорежда свободно и без всякакви ограничения и продава актива на трети несвързани лица.

Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, или е запазило контрола, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние до степента, до която тя е въввлечена в инструмента, но признава и съответното асоциирано задължение (пасив) за получените средства. И двете, и активът и пасивът се оценяват на база и метод, които да отразяват по най-адекватен начин правата и задълженията, които са останали за дружеството.

2.16.1.5. Обезценка на финансови активи**Подход на очакваните кредитни загуби**

Подходът на очакваните кредитни загуби се базира на концепцията, че определят и отчитат кредитната загуба, която се очаква да възникне за и през целия живот на инструмента (очаквана кредитна загуба за целия живот), освен ако не е налице значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на актива, в който случай се признават 12-месечна очаквана кредитна загуба. 12-месечната очаквана загуба представлява частта от очакваната кредитна загуба за цял живот, която би възникнала в резултат на събития на неизпълнение, свързани със съответния инструмент и които е възможно да се случат в рамките на 12-месечен период от датата на баланса. Както очакваните кредитни загуби за целия живот на финансовия актив, така и 12-месечните, се изчисляват на индивидуална или колективна база, в зависимост от спецификата на всеки от финансовите инструменти.

За целите на прилагане изискванията за обезценка на финансови активи дружеството е приело груповата *Политика за оценка на промени в кредитното качество и определяне на очаквани кредитни загуби*, която политика представлява рамката от принципи, критерии, правила и подходи за определяне на очаквани кредитни загуби.

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват: задължения към доставчици, заеми и други текущи кредитори.

Дружеството класифицира своите задължения, дълговите инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови пасиви или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти. Дружеството определя класификацията на финансовите си пасиви в момента на тяхното възникване. Всички финансови пасиви, притежавани от дружеството са класифицирани като финансови пасиви, последващо оценявани по амортизирана стойност.

Първоначално финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

Разходите за лихви се отчитат текущо в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалбата или загубата за годината) систематично за периода на инструмента, на база метода на ефективната лихва.

Разходите за такси и комисиони свързани с обслужването разплащателни и други сметки в банки се признават обичайно към момента на извършването/консумирането от на услугата, за която се отнасят, освен ако не се консумират за период – тогава се признават за периода на систематична база.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението по тях се уреди, отмени или насрещната страна загуби правото си на упражняване.

2.16.3. Нетирание на финансови активи и финансови пасиви

Финансовите активи и пасиви се нетират и нетната сума се отчита в отчета за финансовото

състояние на дружеството само в случаите, когато е налице законно основание признатите суми да се нетират, както и когато съществува намерението те да бъдат уредени на нетна база или реализирането на активите и уреждането на пасивите да бъде извършено едновременно.

2.17. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството се изисква съгласно МСФО само се оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, паричните средства и еквиваленти, търговски и други вземания и търговски задължения, които се оценяват на повтаряема база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага групови вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага справедлива стойност в Ниво 2 и Ниво 3 от йерархията.

За активите и пасивите, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството групира съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на

съответното йерархично ниво на справедливата стойност (*Приложение № 2.18.1*).

2.18. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

При изготвянето на финансовите отчети на дружеството, неговото ръководство е необходимо да направи множество преценки, приблизителни оценки и допускания, които пряко оказват ефект върху стойностите на отчетените приходи, разходи, активи и пасиви, респ. на показатели в приложените оповестявания, вкл. на условните пасиви. Несигурностите, свързани с тези допускания и преценки могат да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на засегнатите активи и пасиви.

Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени по-долу както следва:

2.18.1. Определяне на справедливата стойност на нефинансови активи

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е изчислена със съдействието на външни за дружеството, независими лицензирани оценители. Категоризирана е като справедлива стойност от Ниво 3 на база входящите данни за използваната техника за оценяване. Определената справедлива стойност представлява сумата на претеглените стойности в резултат на прилагането на отделни методи за оценка. Използвани са следните техники и методи на оценка: пазарен подход, приходен подход и нормативен подход. Значимите ненаблюдаеми входящи данни при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват: разходи за стопанисване на имота, определен като процент от brutния му годишен приход; норма на възвръщаемост на приходите от имота; коригиращи коефициенти по отношение на аналогични пазарни сделки.

Таблицата по-долу представя балансовите и справедливите стойности на нефинансовите активи, класифицирани в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности:

Нефинансови активи	Приложение	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
		31.12.2024	Ниво 3	31.12.2023	Ниво 3
		BGN '000	31.12.2024	BGN '000	31.12.2023
			BGN '000	BGN '000	BGN '000
Инвестиционни имоти	7	6,292	6,848	6,519	6,874
Общо		6,292	6,848	6,519	6,874

2.18.2. Моделиране и рискови параметри при определянето на очакваните кредитни загуби

Дружеството прилага общия подход съгласно МСФО 9 на очакваните кредитни загуби, свързани с паричните средства и еквиваленти, за което следва принципите, правилата и модела на груповата политика.

В основата на този модел стои приложението на рейтинги на банките или други контрагенти (установени от международно или национално признати рейтингови компании и/или вътрешна рейтингова схема), и изчислени показатели за вероятности за неизпълнение (PD) в корелационна връзка със съответния рейтинг.

Към 31.12.2024 г. и към 31.12.2023 г. дружеството е установило, че размерът на очакваните кредитни загуби за паричните средства е пренебрежимо малък, поради което не е призната провизия и към двете дати.

2.18.3. Признаване на активи по отсрочени данъци

При признаването/начисляването на отсрочените данъчни активи от ръководството е оценена вероятността отделните намаляеми временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира в перспектива достатъчно данъчни печалби за тяхното компенсиране срещу тези печалби и/или наличие за съответния период на облагаеми временни разлики.

През 2024 г. Дружеството е генерирало загуба в нетен размер от 194 хил. лева (31.12.2023 г. 75 хил. лева) и е начислило отсрочен данъчен актив в резултат на данъчните загуби в размер на 44 хил. лева. (31.12.2023 г. 22 хил. лева) (*Приложение № 9*)

3. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПОЛИТИКИТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: кредитен риск, пазарен риск (включващ лихвен и валутен риск) и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на предлаганите стоки и услуги, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Дружеството управлява своите търговски операции според вида риск и на базата на различните категории притежавани търговски инструменти.

Структура за управление на рисковете

Управителите на дружеството са отговорни пряко за управлението на рисковете, на които е изложено дружеството в своята дейност.

Измерване и управление на основните рискове

Дружеството спазва правилата и процедурите за управление на рисковете, приети от едноличния собственик на капитала. Използват се процедури и методики за измерване на различните рискове, които са основани на исторически опит, статистически данни и модели и най-добри международни практики.

Контролът и управлението на рисковете е структуриран основно на базата на лимити относно допустимата концентрация на рисковете, на които дружеството е изложено. Тези лимити рефлексират върху стратегията на дружеството и пазарната му позиция, както и нивото на конкретния риск, който дружеството определя като приемлив за неговите операции.

3.1. 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.

Максимална експозиция на кредитен риск

Експозицията към кредитен риск, произтичаща от финансовите активи, признати в отчета за финансовото състояние, е както следва:

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Финансови активи		
Вземания от клиенти и доставчици	8	9
Други финансови активи	73	299
Парични средства и парични еквиваленти	768	752
Предоставен заем	677	641
Общо финансови активи	1,526	1,701
Максимален кредитен риск	1,526	1,701

Кредитен риск – концентрация

Дружеството има концентрацията на риск от контрагента по отношение на паричните средства и паричните еквиваленти, доколкото изцяло наличностите по тях са концентрирани в една банка – дружеството, едноличен собственик на капитала.

3.2. 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 негопроизтича от промените в пазарните цени на инвестиционните имоти.

3.2.1. Лихвен риск

Лихвен риск е вероятността от потенциално изменение на нетния приход/рзход от лихви, поради изменение на общите пазарни лихвени равнища. Таблицата по-долу обобщава лихвения риск на дружеството. В нея са включени финансовите активи и пасиви на дружеството по балансова стойност съгласно лихвените клаузи заложи в договорите и структура по периоди, на база остатъчен матуритет, както следва:

31 декември 2024 г.	Финансови активи и пасиви				
	Балансова	До 3 мес.	От	От	Безлихвени
	стойност BGN '000	BGN '000	3 м. – 1 г. BGN '000	1 г. – 5 г. BGN '000	BGN'000
Вземания от клиенти	8	-	-	-	8
Парични средства	768	768	-	-	-
Предоставен заем	677	-	-	677	-
Други финансови активи	73	-	-	-	73
Общо активи	1,526	768	-	677	81
Търговски задължения	(133)	-	(133)	-	-
Банкови заеми от свързани лица	(3,583)	-	(140)	(3,443)	-
Общо пасиви	(3,716)	-	(273)	(3,443)	-
Разлика	(2,190)	768	(273)	(2,766)	81

31 декември 2023 г.	Финансови активи и пасиви				
	Балансова	До 3 мес.	От	От	Безлихвени
	стойност BGN '000	BGN '000	3 м. – 1 г. BGN '000	1 г. – 5 г. BGN '000	BGN'000
Вземания от клиенти	9	-	-	-	9
Парични средства	752	752	-	-	-
Предоставен заем	641	-	-	641	-
Други финансови активи	299	-	-	-	299
Общо активи	1,701	752	-	641	308
Търговски задължения	(91)	-	(91)	-	-
Банкови заеми от свързани лица	(5,835)	-	(253)	(5,582)	-
Общо пасиви	(5,926)	-	(344)	(5,582)	-
Разлика	(4,225)	752	(344)	(4,941)	308

Чувствителност на финансовия резултат към промяна на лихвените нива

Анализът на чувствителността на дружеството при възможни промени с 0.20 и 0.50 пункта в лихвения процент, изчислени на база поддържаната от дружеството средно месечна структурата на лихвено чувствителни активи и пасиви и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат след облагане с данъци и върху собствения капитал.

Валута на лихвено чувствителни активи и пасиви	Увеличение/ (намаление) на лихвения %	Ефект върху финансовия резултат след облагане с данъци	Ефект върху собствения капитал
		2024	2024
		BGN '000	BGN '000
Лева	20 bp/(20 bp)	3/(3)	3/(3)
Лева	50 bp/(50 bp)	8/(8)	8/(8)
Валута на лихвено чувствителни активи и пасиви	Увеличение/ (намаление) на лихвения %	Ефект върху финансовия резултат след облагане с данъци	Ефект върху собствения капитал
		2023	2023
		BGN '000	BGN '000
Лева	20 bp/(20 bp)	3/(3)	3/(3)
Лева	50 bp/(50 bp)	8/(8)	8/(8)

3.2.2. Валутен риск

Валутен е рискът от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството в резултат на открити валутни позиции. Политика на дружеството е неговите активи и пасиви да са деноминирани в лева и евро. Допълнително дружеството не извършва съществени сделки и не държи открити позиции във валути, различни от лева.

Към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. дружеството има открити позиции, деноминирани единствено в лева и евро, поради което не съществува открит валутен риск за дружеството.

3.3. 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

Д ИМОТИ ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2024 ГОДИНА

ангажиментите, свързани с договорените сделки. Съответствието и контролираното несъответствие на падежните срокове и лихвените проценти на активите и пасивите е основен въпрос на управлението на ликвидността на дружеството.

Таблицата по-долу представя матуритетната структура на финансовите активи и пасиви по балансова стойност на дружеството към 31 декември по остатъчен матуритет:

31 декември 2024 г.	Балансова стойност BGN '000	По-малко от месец BGN '000	От 1 – 3 м. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN'000
Вземания от клиенти	8	-	-	-	8
Парични средства	768	768	-	-	-
Предоставен заем	677	-	-	677	-
Други финансови активи	73	-	-	-	73
Общо активи	1,526	768	-	677	81
Търговски задължения	(133)	-	-	(133)	-
Банкови заеми от свързани лица	(3,583)	-	-	(140)	(3,443)
Общо пасиви	(3,716)	-	-	(273)	(3,443)

31 декември 2023 г.	Балансова стойност BGN '000	По-малко от месец BGN '000	От 1 – 3 м. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN'000
Вземания от клиенти	9	-	-	-	9
Парични средства	752	752	-	-	-
Предоставен заем	641	-	-	641	-
Други финансови активи	299	-	-	-	299
Общо активи	1,701	752	-	641	308
Търговски задължения	(91)	-	-	(91)	-
Банкови заеми от свързани лица	(5,835)	-	-	(253)	(5,582)
Общо пасиви	(5,926)	-	-	(344)	(5,582)

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към датата на отчета за финансово състояние.

Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2024 г.	По-малко от месец BGN '000	От 1 – 3 м. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Общо
Вземания от клиенти	-	-	-	8	8
Парични средства	768	-	-	-	768
Предоставен заем	-	-	677	-	677
Други финансови активи	-	-	-	73	73
Общо активи	768	-	677	81	1,526
Търговски задължения	-	-	(133)	-	(133)
Банкови заеми от свързани лица	-	-	(140)	(3,443)	(3,583)
Общо пасиви	-	-	(273)	(3,443)	(3,716)
31 декември 2023 г.	По-малко от месец BGN '000	От 1 – 3 м. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Общо BGN '000
Вземания от клиенти	-	-	-	9	9
Парични средства	752	-	-	-	752
Предоставен заем	-	-	641	-	641
Други финансови активи	-	-	-	299	299
Общо активи	752	-	641	308	1,701
Търговски задължения	-	-	(91)	-	(91)
Банкови заеми от свързани лица	-	-	(253)	(5,582)	(5,835)
Общо пасиви	-	-	(344)	(5,582)	(5,926)

3.4. Управление на собствения капитал

Основна цел на дружеството при управлението на собствения капитал е да поддържа неговото ниво в размер достатъчен за развитие на дейността, да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собственика, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал. Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2024 г., е в размер на 19,400 хил. лева (31.12.2023 г.: 19,400 хил. лева). Собственият капитал към 31.12.2024 г., е в размер на 18,998 хил. лева (31.12.2023 г.: 19,192 хил. лева).

4. ПРИХОДИ

Приходите в размер на 360 хил. лева (2023 г.: 545 хил. лева) включват приходи по договори за предоставени под наем инвестиционни имоти и земеделска земя в размер на 105 хил. лв. и продажба на инвестиционни имоти в размер на 255 хил. лева (2023 г. 545 хил. лева)

5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Административните разходи за дейността включват:

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Разходи за персонал	139	113
Разходи за амортизация	56	45
Други административно-оперативни разходи	181	286
Общо	376	444

Разходите за персонала включват:

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Текущи възнаграждения	123	99
Вноски по социалното осигуряване	16	14
Общо	139	113

Другите административно-оперативни разходи включват:

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Местни данъци и такси, нотариални такси, други такси	13	15
Разходи за ел. енергия и вода	2	1
Консултантски, одит и правни услуги	6	13
Застраховки	4	2
Други (в т.ч. балансова стойност на продадените активи)	156	255
Общо	181	286

6. ИКОНОМИЯ ОТ ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на данъка върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалба или загуба за годината)		
Данъчна загуба за годината по данъчна декларация	(216)	(83)
Текущ разход за данък върху печалбата за годината – 10% (2023 г.: 10 %)	-	-
<i>Отсрочени данъци върху печалбата от:</i>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	22	8
Общо икономия от данък върху печалбата, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	22	8
Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат		
<i>Счетоводна загуба за годината</i>	(194)	(75)
Икономия от данък върху печалбата – 10 % (2024 г.: 10 %)	22	8
Общо икономия от данък върху печалбата, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	22	8

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	6,619	6,880
Придобити	-	-
В процес на изграждане	-	-
Отписани (продадени)	(181)	(261)
Салдо към 31 декември	6,438	6,619
Амортизация и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари	(100)	(61)
Амортизация за годината	(52)	(45)
Амортизация на отписани активи	6	6
Салдо към 31 декември	(146)	(100)
Балансова стойност към 1 януари	6,519	6,819
Балансова стойност към 31 декември	6,292	6,519

Към 31.12.2024 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е 6,848 хил. лева (31.12.2023 г.: 6,874 хил. лева) (Приложение № 2.18.1).

8. ИМОТИ И ОБОРУДВАНЕ

	Съоръжения	
	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 1 януари	10	5
Придобити	29	5
Салдо към 31 декември	39	10
<i>Амортизация и загуби от обезценка</i>		
Салдо към 1 януари	-	-
Амортизация за годината	(4)	-
Салдо към 31 декември	-	-
Балансова стойност към 1 януари	10	5
Балансова стойност към 31 декември	35	10

9. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсроченият данък към 31.12.2024 г. в размер на 44 хил. лева (31.12.2023 г.: 22 хил. лева) представлява начислен данък върху временна разлика, свързана с данъчна загуба в размер на 77 хил. лева (31.12.2023 г.: 90 хил. лева) и компенсирูеми отпуски.

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

Движението в отсрочените данъчни активи е представено по-долу:

Отсрочени данъчни активи	01.01.2024 г.	Начислени в текущата печалба и загуба BGN '000	31.12.2024 г.
	BGN '000		BGN '000
Данъчни загуби	22	22	44
	22	22	44
Отсрочени данъчни активи	01.01.2023 г.	Признати в текущата печалба и загуба BGN '000	31.12.2023 г.
	BGN '000		BGN '000
Данъчни загуби	14	8	22
	14	8	22

10. ДРУГИ АКТИВИ

Другите активи към 31.12.2024 г. в размер на 27 хил. лева (31.12.2023 г.: 37 хил.лв.) представляват Финансови разходи за бъдещи периоди /ФРБП/ – банкова такса управление на кредит във връзка с отпуснат банков кредит от Търговска банка Д АД, която се амортизира за срока на кредита в размер на 21 хил. лева, разходи за бъдещи периоди по застраховане в размер на 3 хил. лева и ДДС за възстановяване в размер на 3 хил.лв. (31.12.2023 г. : 3 хил.лв.)

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки при банки – свързани лица	768	752
Общо	768	752

Паричните средства включват вземания по открити разплащателни при Търговска банка Д АД и са: в лева – 768 хил. лева (31.12.2023 г.: в лева - 752 хил. лева).

Паричните средства по разплащателни сметки през 2024 г. се олихвяват с лихвен процент в размер на: 0.00 % (2023 г.: 0.00 %).

В резултат на направените анализи и приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, ръководството е определило, че не е необходима обезценка на паричните средства и еквиваленти. Поради това дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31.12.2024 г., така и към 31.12.2023 г.

Във връзка с получения през декември 2022 г. инвестиционен кредит за покупка на дъщерното дружество Иванчов Стан ЕООД е учреден залог (депозит) на финансови активи в размер на 299 хил. лева (31.12.2023 г.). Към 31.12.2024 г. този депозит е в размер на 73 хил.лв., като за целите на Отчета за паричните потоци той не се включва в пари и парични еквиваленти.

12. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

През 2023 г. във връзка с развитие на стопанската дейност на Иванчов Стан ЕООД, като едноличен собственик на капитала, Д Имоти ЕООД е предоставил дългосрочен паричен заем. Към 31.12.2024 г. главницата е в размер на 616 хил. лева, а начислени лихви за 2024 г. размер на 61 хил. лева.

Средствата са използвани за извършване на допълнителни строително – монтажни дейности (ремонт и обзавеждане) на недвижимите имоти във връзка с бъдещата им продажба.

13. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват:

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Получени гаранции за добро изпълнение	26	26
Задължения към доставчици	1	-
Получени аванси от клиенти	106	65
Общо	133	91

Търговските задължения са текущи, безлихвени и са договорени в лева.

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**Основен капитал**

Регистрираният основен капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 19,400 хил. лева (31.12.2023 г.: 19,400 хил. лева), разпределен в 3,880 дяла с номинална стойност 5,000 лева всеки. Основният капитал е изцяло внесен. Към 31.12.2024 г. основния капитал е 100% собственост на Търговска банка Д АД (31.12.2024 г.: също).

Натрупани загуби

Към 31.12.2024 г. *натрупаната загуба* на дружеството е в размер на 402 хил. лева (31.12.2023 г.: 208 хил. лева).

Движението на *натрупаната загуба* е както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Салдо в началото на периода	(208)	(133)
Нетна загуба за годината	(194)	(75)
Салдо в края на периода	(402)	(208)

В резултат на натрупаната загуба, към 31.12.2024 г. собственият капитал на Дружеството е по-малък от основния.

15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

На 23.11.2022 г. Дружеството е закупило от Фортера АД (акционер със значително влияние в Търговска банка Д АД), съгласно Договор за прехвърляне на дружествени дялове, представляващи

недвижими имоти. Иванчов Стан ЕООД се учредява на 9.12.2022 г., чрез непарична вноска в размер на 17,007 хил. лева и парична вноска в размер на 20 хил. 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 на Гл. арх. на Община Варна, влязло в сила на 22.10.2018г. и Заповед № А-48/10.06.2020г. на Гл. арх. на Община Варна, влязла в сила на 14.07.2020г., Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 17.12.2021г., 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 15.06.2022г., 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. При учредяването на апорта в капитала на Иванчов Стан ЕООД е извършена оценка по справедлива стойност на имотите, представляващи комплекс от апартаменти, гаражи и паркоместа, които са предмет на апорта.

Размерът на участието към датата на придобиване и към края на отчетния период е както следва:

	Основен капитал BGN'000	Натрупани загуби BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 31 декември 2023 година	17,027	(31)	16,996
Общ всеобхватен доход за годината	-	388	388
Салдо към 31 декември 2024 година	17,027	357	17,384

Предметът на дейност на Иванчов Стан ЕООД е продажба на недвижими имоти и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

16. БАНКОВИ ЗАЕМИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През декември 2022 г. Д Имоти ЕООД е получило инвестиционен кредит /проектно финансиране/ в размер на 6,000 хил. лева от Търговска Банка Д АД съгласно Договор за кредит N5697.0922/07.12.2022 г. Кредитът е отпуснат за финансиране на 36% от цената по нотариално заверен договор за покупка на 100% от дружествените дялове на дружество Иванчов Стан ЕООД от едноличния собственик на капитала Фортера АД. Кредитът е отпуснат за срок от 5 /пет/ години до

05.12.2027 г. с лихвен процент тримесечен EURIBOR плюс надбавка. Всички недвижими имоти на Иванчов Стан ЕООД, предмет на непаричната вноска са предоставени като обезпечение по кредита. Към 31.12.2024 г. краткосрочната част по заема е в размер на 140 хил. лева и представлява дължими текущи лихви, а дългосрочната част е в размер на 3,443 хил. лева.

17. ДРУГИ ПАСИВИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Задължения към свързани лица	2,219	165
Задължения към персонала	3	3
Задължения за осигурителни вноски	4	4
Други задължения	11	7
Общо	2,237	179

Задълженията към свързани лица представляват получени преводи съгласно анекс към договора за банков кредит от Иванчов стан ЕООД, по който е съдължник.

18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица

Вид свързаност

г-н Фуат Гювен	Основен акционер на Търговска банка Д АД
Търговска банка Д АД	Дружество, едноличен собственик на капитала
Фортера АД	Акционер със значително влияние в Търговска банка Д АД
Иванчов стан ЕООД	Дъщерно дружество на Д Имоти ЕООД
<i>Дружества под общ контрол</i>	
Д Застрахователен брокер ЕООД	Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД
Д Лизинг ЕАД	Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД
Д Парк ЕООД	Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД
Стил - 93 ООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Елефорс ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
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
Елматериали ЕООД	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

Дружеството е осъществявало *сделки и операции със свързани лица*, данните за които са представени по-долу:

Вид на сделката	Вид на свързаност	2024	2023
		BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви	Дружество, едноличен собственик на капитала	-	-
Приход от наем	Дружество, едноличен собственик на капитала	62	60
Приходи от лихви	Значително влияние в дружество	35	25
Приходи от услуги	Дружество под общ контрол	24	24
Разходи за лихви и комисионни	Дружество, едноличен собственик на капитала	209	209

Към 31.12.2024 г. и към 31.12.2023 г. дружеството има открити салда по разплащателни сметки (*Приложение № 11*) и банкови заеми (*Приложение № 16*) при едноличния собственик на капитала Търговска Банка Д АД и вземания (*Приложение № 12*) и задължения (*Приложение № 17*) по дългосрочен паричен заем от дъщерното дружество Иванчов Стан ЕООД.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2024 г. включват текущи

възнаграждения в размер на 18 хил. лева (2023 г.: 18 хил. лева).

През 2023 г. във връзка с развитие на стопанската дейност на Иванчов Стан ЕООД, като едноличен собственик на капитала, Д Имоти ЕООД е предоставил дългосрочен паричен заем. Към 31.12.2024 г. главницата е в размер на 616 хил. лева, а разчетите за начислени лихви за 2024 г. размер на 61 хил. лева. Средствата са използвани за извършване на допълнителни строително-монтажни дейности (ремонт и обзавеждане) на недвижимите имоти във връзка с бъдещата им продажба.

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

На 07.04.2025 г. е продаден недвижим имот – апартамент в гр. Добрич. Събитието представлява некоригиращо събитие след края на отчетния период и се оповестява поради същественото му значение, включително положителното му отражение върху финансовия резултат на дружеството.

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