

Име на дружеството:

ИВАНЧОВ СТАН ЕООД

Управител:

Фуат Гювен

Съставител:

Анна Коцева

Адрес на управление:

гр. София
бул. Ген. Тотлебен № 8

Юрисконсулт:

Николай Кузманов

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	17
4. ПРИХОДИ	22
5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	22
6. ИКОНОМИЯ ОТ/(РАЗХОД ЗА) ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	22
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	23
8. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	23
9. ТЕКУЩИ ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
10. ДРУГИ АКТИВИ	24
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	24
12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	24
16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	27

ИВАНЧОВ СТАН 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	5,931	261
		<u>5,931</u>	<u>261</u>
Административни разходи			
Балансова стойност на продадените активи	5	(4,139)	(182)
Други административно-оперативни разходи	5	(1,320)	(68)
Финансови разходи	14	(36)	(25)
Печалба /(Загуба) преди данъци		<u>436</u>	<u>(14)</u>
Икономия от/(Разход за) данък върху печалбата	6	(48)	1
Нетна печалба /(Загуба) за годината		<u>388</u>	<u>(13)</u>

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 27 е одобрен от управителя и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Фуат Гювен
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

ИВАНЧОВ СТАН ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 декември 2024 година

	Приложения	31 декември 2024 BGN'000	31 декември 2023 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения		10	10
Активи по отсрочени данъци	8	-	3
		10	13
Текущи активи			
Материални запаси	7	13,559	17,396
Други активи	10	2,223	202
Парични средства и парични еквиваленти	11	3,289	34
		19,071	17,632
ОБЩО АКТИВИ		19,081	17,645
ПАСИВИ			
Некущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	14	677	641
		677	641
Текущи задължения			
Търговски задължения	12	585	8
Текущи данъчни задължения	9	45	-
Други пасиви		390	-
		1,020	8
ОБЩО ПАСИВИ		1,697	649
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		17,027	17,027
Натрупана печалба/(загуба)		357	(31)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	13	17,384	16,996
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		19,081	17,645

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 27 е одобрен от управителя и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Фуат Гювен
УправителАнна 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

ИВАНЧОВ СТАН ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31 декември 2024 година

	Приложения	31 декември 2024 BGN'000	31 декември 2024 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/(Загуба) за годината	6,8	388	(13)
Корекции за отсрочен данъчен актив	6,8	3	(1)
Амортизация		2	2
Приходи от продажба на материални запаси		(1,793)	-
Парични потоци, използвани в оперативната дейност преди промени в активите и пасивите от оперативната дейност		(1,400)	(12)
Увеличение на материалните запаси		-	(389)
Увеличение на други активи		(2,324)	(202)
Увеличение на търговски задължения		577	-
Увеличение на данъчните задължения		45	-
Увеличение на други пасиви		427	33
Нетни парични потоци използвани в оперативната дейност		(2,675)	(570)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на имоти и оборудване		(1)	(12)
Постъпления от продажба на материални запаси		5,931	-
Нетни парични потоци от/(използвани в) инвестиционната дейност		5,930	(12)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени дългосрочни заеми свързани лица	14, 15	-	616
Нетни парични потоци от финансовата дейност		-	616
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		3,255	34
Парични средства и парични еквиваленти в началото на отчетния период		34	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на отчетния период	11	3,289	34

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 27 е одобрен от управителя и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Фуат Гювен
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

ИВАНЧОВ СТАН ЕООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

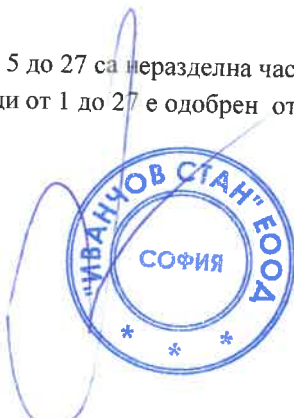
към 31 декември 2024 година

	Приложения	Основен капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 Януари 2023 година		17,027	(18)	17,009
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	(13)	(13)
* загуба за текущата година		-	(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2023 година	13	17,027	(31)	16,996
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	388	388
* печалба за текущата година		-	388	388
Салдо към 31 декември 2024 година	13	17,027	357	17,384

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 27 е одобрен от управителя и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Фуат Гювен
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

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване

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

1.2. Собственост и управление

Към 31.12.2024 г. капиталът на дружеството е с краен собственик Търговска банка Д АД, гр. София, а едноличен собственик на капитала е Д Имоти ЕООД, дъщерно дружество на Търговска Банка Д АД.

Към 31.12.2024 г. Иванчов Стан ЕООД ЕООД се управлява и представлява от Фуат Гювен.

Съгласно регистрирания Устав на Иванчов Стан ЕООД ЕООД, дружеството се представлява от управител самостоятелно.

Към 31.12.2024 г. няма служители назначени на трудови договори .

1.3. Предмет на дейност

Предметът на дейност в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е стопанисване на недвижими имоти, посредничество при сделки с тях и всякаква 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 счита, че дружеството разполага с достатъчно ресурси да продължи дейността си в обозримо бъдеще. Ето защо при изготвянето на настоящите финансови отчети е приложен принципът на действащо

Годишният финансов отчет на Иванчов стан 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 рамката, 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 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 годишен 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 като имотите, отчетени като материални запаси са записани по справедлива стойност при учредяването на дружеството.

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 $1 \text{ EUR} = 1,95583 \text{ BGN}$.

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).

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

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.

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).

2.10. Материални запаси

Дружеството третира като материални запаси притежаваните от него недвижими имоти, които представляват апартаменти, гаражи и паркоместа.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване на материалните запаси представлява сумата на всички разходи по закупуването, както и всички разходи във връзка с доставянето им до настоящото местоположение и състояние.

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително очакваните разходи по довършването в търговски вид на този актив и продажбата му.

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 – цената на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имоти и оборудване. Ползният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемите 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 остатъчния 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.

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 МСФО15, 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 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.

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 персоналот 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 компенсирани 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.

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 %.

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 (РБългария), 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, която е в размер на 10% (31.12.2023 г.: 10%).

2.15. Дружествен капитал и резерви

Иванчов Стан ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговски регистър. Едноличният 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 дружествения 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.

Очакваната кредитна загуба на даден финансов инструмент се установява като разлика между договорните парични потоци, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент.

За финансови активи по амортизирана стойност натрупаният коректив намалява брутната балансова стойност на инструмента в отчета за финансовото състояние.

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват: получени дългосрочни заеми, задължения

към доставчици 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 комисионни 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. Нетиране 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 да се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Инвестиционните имоти, паричните средства и еквиваленти, търговски и други вземания и търговски задължения, които се оценяват по амортизирана стойност при последваща оценка само се оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане

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 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.

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 материални запаси***

Справедливата стойност на имотите, класифицирани като материални запаси 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	Справедлива	Балансова	Справедлива
		стойност	стойност	стойност	стойност
		31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Материални запаси	7	13,559	21,955	17,396	29,403
Общо		13,559	21,955	17,396	29,403

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 парични 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. дружеството е установило, че размерът на очакваните кредитни загуби за паричните средства е пренебрежимо малък, поради което не е призната провизия за обезценка.

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 рефлектират 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:

Финансови активи

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Парични средства и парични еквиваленти	3,289	34
Общо финансови активи	3,289	34
Максимален кредитен риск	3,289	34

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 Търговска банка Д – дружеството, краен 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.

Финансови активи и пасиви					
31 декември 2024 г.	Балансова стойност BGN '000	До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Безлихвени BGN'000
Парични средства по разплащателни сметки в банки	3,289	3,289	-	-	-
Общо активи	3,289	3,289	-	-	-
Търговски задължения	585	-	585	-	-
Задължения към свързани лица	677	-	-	677	-
Общо пасиви	1,262	-	585	677	-
Разлика	2,027	3,289	(585)	(677)	-

Финансови активи и пасиви					
31 декември 2023 г.	Балансова стойност BGN '000	До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Безлихвени BGN'000
Парични средства по разплащателни сметки в банки	34	34	-	-	-
Общо активи	34	34	-	-	-
Търговски задължения	8	-	8	-	-
Задължения към свързани лица	641	-	-	641	-
Общо пасиви	649	-	8	641	-

Разлика	(615)	34	(8)	(641)	-
---------	-------	----	-----	-------	---

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. Дружеството не извършва съществени сделки и не държи открити позиции във валути, различни от лева.

Към 31.12.2024 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 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	До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Безлихвени BGN'000
Парични средства по разплащателни сметки в банки	3,289	3,289	-	-	-
Общо активи	3,289	3,289	-	-	-
Търговски задължения	585	-	585	-	-
Задължения към свързани лица	677	-	-	677	-
Общо пасиви	1,262	-	585	677	-
Разлика	2,027	3,289	(585)	(677)	-

31 декември 2023 г.	Балансова стойност BGN '000	До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	Безлихвени BGN'000
Парични средства по разплащателни сметки в банки	34	34	-	-	-
Общо активи	34	34	-	-	-
Търговски задължения	8	-	8	-	-
Задължения към свързани лица	641	-	-	641	-
Общо пасиви	649	-	8	641	-
Разлика	(615)	34	(8)	(641)	-

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 17,027 хил. лева (31.12.2023 г.: 17,027 хил. лева). Собственият капитал към 31.12.2024 г., е в размер на 17,384 хил. лева (31.12.2023 г.: 16,996 хил. лева).

4. ПРИХОДИ

През отчетната 2024 година, Дружеството е генерирало приходи от продажба на материални запаси, които представляват апартаменти и паркоместа.

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Приходи от продажба на материални запаси	5,931	261
	<u>5,931</u>	<u>261</u>

5. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

Административните разходи включват:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Разходи за материали	12	15
Разходи за външни услуги	87	37
Балансова стойност на продадените активи	4,139	182
Разходи за амортизации	2	2
Разходи за заплати	1,200	-
Разходи за данъци, такси и външни услуги	19	14
	<u>5,459</u>	<u>250</u>

6. ИКОНОМИЯ ОТ/(РАЗХОД ЗА) ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на данъка върху печалбата за годината, завършваща на 31 декември са:

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалба или загуба за годината)		
Данъчна печалба/(загуба) за годината по данъчна декларация	452	(13)
Текущ разход за данък върху печалбата за годината – 10%	(45)	-
Отсрочени данъци върху печалбата от:		
Възникване/(обратно проявление) на временни разлики	(3)	1
Общо икономия от/(разход за) данък върху печалбата, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината)	(48)	1
Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба/(загуба) за годината	436	(14)
Икономия от/(Разход за) данък върху печалбата – 10 %	(48)	1
Общо икономия от/(разход за) данък върху печалбата, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината)	(48)	1

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Материалните запаси представляват недвижими имоти с цел продажба и са непарична вноска в капитала на Дружеството при неговото учредяване.

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 31 декември 2023	17,396	17,007
Придобити	302	571
Продадени	(4,139)	(182)
Салдо към 31 декември 2024	13,559	17,396
 Балансова стойност към 31 декември 2023	17,396	17,007
Балансова стойност към 31 декември 2024	13,559	17,396

Към 31.12.2024 г. нетната реализуема стойност на материалните запаси е 13,559 хил. (Приложение № 2.18.1).

8. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсроченият данък към 31.12.2023 г. в размер на 3 хил. лева представлява признат данък върху временна разлика, свързана с данъчна загуба в размер на 31 хил. лева.

През 2024 г. Дружеството генерира достатъчна данъчна печалба и отсроченият данъчен актив е признат като обратно проявление на временните разлики.

Движението в отсрочените данъчни активи е представено по-долу:

Отсрочени данъчни активи	31.12.2023 г.	Признати в текущата печалба и загуба	31.12.2024 г.
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Данъчни загуби	(3)	(3)	-
	(3)	(3)	-

9. ТЕКУЩИ ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2024 г. Дружеството има данъчни задължения за корпоративен данък в размер на 45 хил. лв. (към 31.12.2023 г.: няма).

10. ДРУГИ АКТИВИ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Разчети по съдлъжничество съгласно договор за кредит	2,219	165
Разходи за бъдещи периоди	4	4
Вземания от клиенти	-	1
ДДС за възстановяване	-	32
	2,223	202

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Парични средства по разплащателни сметки при банки – свързани лица	3,289	34
	3,289	34

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти	585	8
	585	8

13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Регистрираният основен капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 17,027 хил. лв. (31.12.2023 г.: 17,027 хил.лв.) Основният капитал е изцяло внесен. Към 31.12.2024 г. основния капитал е 100% собственост на Д Имоти ЕООД. Краен собственик на капитала е Търговска Банка Д АД.

Капиталова структура

Към 31.12.2024 г., регистрираният капитал на Дружеството е 17,027,000 /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 22.08.2022 г. 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.

Натрупани печалби/(загуби)

Към 31.12.2024 г. *натрупаната печалба* на дружеството е в размер на 357 хил. лева.

Движението на *резултата* е както следва:

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Салдо в началото на отчетния период	(31)	(18)
Нетна печалба/(загуба) за годината	388	(13)
Салдо в края на отчетния период	357	(31)

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Във връзка с подпомагане стопанската дейност на дружеството, едноличният собственик на капитала Д Имоти ЕООД през 2023 г. е предоставил дългосрочен паричен заем в общ размер на 616 хил.лева и начислени лихви към 31.12.2024 г. в размер на 61 хил.лева. Средствата са използвани за извършване на допълнителни строително-монтажни работи (ремонт и обзавеждане) на недвижимите имоти, собственост на Дружеството и отчитани като материални запаси, във връзка с бъдещата им продажба.

Вид заем	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Дългосрочен заем	616	616
Разчети за лихви	61	25
	677	641

Разходите за лихви, признати в отчета за печалбата или загубата през 2024 г., са в размер на 36 хил.лв. (2023 г.: 25 хил.лв.).

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица	Вид свързаност
г-н Фуат Гювен	Основен акционер на Търговска банка Д АД
Търговска банка Д АД	Дружество краен собственик на капитала
Д Имоти ЕООД	Едноличен собственик на капитала,
Фортера АД	дъщерно дружество на Търговска банка Д АД
	Акционер със значително влияние в
	Търговска банка Д АД
<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
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

Към 31.12.2024 г. дружеството има открити салда по разплащателни сметки в Търговска банка Д АД, краен собственик на капитала, задължения и вземания към и от едноличния собственик на капитала Д Имоти ЕООД както следва:

Вид разчет	Вид на свързаност	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Получен дългосрочен заем	Едноличен собственик на капитала	616	616
Разчети за лихви	Едноличен собственик на капитала	61	25
Предоставен заем	Едноличен собственик на капитала	2,219	165
Парични средства и парични еквиваленти	Краен собственик на капитала	3,289	34

Дружеството е осъществявало сделки и операции със свързани лица под общ контрол през 2024 г.

Вид на сделката	Вид на свързаност	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Разходи за услуги	Дружество под общ контрол	6	6

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2024 г. включват текущи изплатени възнаграждения в размер на 1,200 хил. лева (2023 г.: няма).

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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