

Име на дружеството:

Д ИНВЕСТ ПАРК 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	18
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	22
6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	23
8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	24
9. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	24
10. ПРИХОДИ	25
11. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	25
12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	26

Д ИНВЕСТ ПАРК 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	10	152	-
		<u>152</u>	<u>-</u>
Административни разходи за дейността			
Разходи за персонал	9	(10)	(10)
Разходи за външни услуги	9	(32)	-
Разходи за обезценка	9	(1,961)	-
Други административно-оперативни разходи	9	(198)	(39)
		<u>(2,201)</u>	<u>(49)</u>
Финансови разходи		(1)	-
Загуба преди данъци		<u>(2,050)</u>	<u>(49)</u>
Икономия от данък върху печалбата		9	5
Нетна загуба за периода		<u>(2,041)</u>	<u>(44)</u>

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 26 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
Управител

Бор 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

Д ИНВЕСТ ПАРК ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 декември 2024 година

	Приложения	31 декември 2024	31 декември 2023
		BGN'000	BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	9,613	9,682
Активи по отсрочени данъци		18	9
Имоти, машини и съоразения		3	-
		<u>9,634</u>	<u>9,691</u>
Текущи активи			
Материални запаси	5	5,873	7,618
Платени аванси		35	25
Парични средства и парични еквиваленти	6	65	135
Други активи		37	2
		<u>6,010</u>	<u>7,780</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>15,644</u>	<u>17,471</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи банкови заеми от свързани лица	7	200	-
		<u>200</u>	<u>-</u>
Текущи задължения			
Търговски задължения		14	-
		<u>14</u>	<u>-</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>214</u>	<u>-</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		17,554	17,554
Натрупани загуби		(2,124)	(83)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8	<u>15,430</u>	<u>17,471</u>
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>15,644</u>	<u>17,471</u>

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет на страници от 1 до 26 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

Д ИНВЕСТ ПАРК ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

КЪМ 31 декември 2024 година

	Приложения	31 декември 2024 BGN'000	31 декември 2023 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба преди данъци		(2,050)	(49)
Амортизации		97	2
Нетна загуба от обезценка на стоки		1,961	-
Парични потоци, използвани в оперативната дейност преди промени в активите и пасивите от оперативната дейност		8	(47)
Промени в активите, участващи в оперативната дейност		(261)	(8)
Постъпления от възстановен данък ЗДДС		-	5
Намаление на други пасиви		14	-
Нетни парични потоци използвани в оперативната дейност		(239)	(50)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания свързани с имоти, машини и съоразения		(31)	-
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(31)	-
Парични потоци от финансова дейност			
Получени банкови заеми		200	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност		200	-
Нетно изменение на парични средства и парични еквиваленти		(70)	(50)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	6	135	185
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	6	65	135

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 26 е одобрен от управителите и е подписан на 30.05.2025 г. от:

Ивайло Иванов
Управител

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

Явор Герзиса
Управител

Анна Конева
Съставител

Д ИНВЕСТ ПАРК ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
КЪМ 31 декември 2024 година

	Приложения	Основен капитал BGN'000	Натрупани загуби BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2023 г.		7,099	(39)	7 060
Увеличение на основния капитал		10,455	-	10,455
Общ всеобхватен доход за периода, в т.ч.:		-	(44)	(44)
* нетна загуба за периода		-	(44)	(44)
Салдо към 31 декември 2023 г.	8	<u>17,554</u>	<u>(83)</u>	<u>17,471</u>
Общ всеобхватен доход за периода, в т.ч.:		-	(2,041)	(2,041)
* нетна загуба за периода		-	(2,041)	(2,041)
Салдо към 31 декември 2024 г.	8	<u>17,554</u>	<u>(2,124)</u>	<u>15,430</u>

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет на страници от 1 до 26 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

Handwritten signature

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване

Д Инвест Парк ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено на 15.11.2021 г. Адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. "Ген. Тотлебен" № 8.

Съгласно Протокол N 11-9 от 22.11.2023 г. на Управителния Съвет на Търговска Банка Д АД прие Решение с което наименованието на дружеството от „Д Парк“ ЕООД се променя на „Д Инвест Парк“ ЕООД.

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 Инвест Парк ЕООД се управлява и представлява от управителите Явор Николов Терзиев и Ивайло Георгиев Иванов.

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

Към 31.12.2024 г. няма служители назначени на трудови договори.

1.3. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е изграждане на индустриална зона, създаване и регистриране на индустриален парк по смисъла на Закона за индустриалните паркове; експлоатиране, управление и развитие на индустриалния парк; продажба на имоти от индустриалната зона на инвеститори; привличане и стимулиране на инвестициите във високотехнологични производства; сделки с недвижими имоти; стопанисване и управление на недвижими имоти; придобиване, управление, оценка и продажба на активи и/или тяхното управление; консултантски и рекламни услуги в областта на недвижимите имоти; търговско представителство и посредничество и всякаква друга дейност, която не е забранена 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 обозримо бъдеще. Ето защо при изготвянето на настоящите финансови отчети е приложен принципът на действащо предприятие.

Годишният финансов отчет на „Д Инвест Парк 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 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, 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. Инвестиционни имоти

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежаваните от него недвижими имоти, които представляват сгради и урегулирани поземлени имоти, придобити и държани с 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. Полезният 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 като разходи за обезценка 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 МСФО15, 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 от клиенти. Те се определят и признават на систематична база за целия срок на наемния договор.

2.8. Материални запаси

Дружеството третира като материални запаси, притежаваните от него недвижими поземлени имоти, които включват земи и сгради, находящи се в гр. София и в гр. Бургас, предназначени за продажба.

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.

2.9. 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.

2.10. Финансови инструменти

2.10.1. Финансови активи

2.10.1.1. 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.

2.10.1.2. 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).

2.10.1.3. 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*.

2.10.1.4. 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 съществена 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.

2.10.1.5. 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.

2.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват: търговски задължения и заеми.

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.

2.10.3. 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.

2.11. 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.

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.

2.12. Приходи

Обичайните приходи на дружеството са от отдаване под наем на инвестиционни имоти при

условия на оперативен лизинг и продажба на инвестиционни имоти и имоти, които се отчитат като материални запаси.

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.

2.13. 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.

2.14. 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 същество 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.

2.15. 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: 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 приспадат 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, валидна и за 2023 г., която е в размер на 10%.

2.16. Дружествен капитал и резерви

Д Инвест Парк 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 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.

2.17. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството се изисква съгласно МСФО само да 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

Първоначалната стойност на инвестиционните имоти за целите на учредяване през 2021 г. е изчислена със съдействието на външни за дружеството оценители, назначени като вещи лица от Агенцията по вписванията. По тази оценка е вписан и основният капитал като апортна вноска..

В края на текущата отчетна година, е направена оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти, от независими лицензирани оценители. Тя е категоризирана 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 – метод на сравнителни продажби. 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.

Справедлива стойност на материални запаси

Материалните запаси са придобити в резултат на апортна вноска от едноличния собственик на капитала. За целите на апорта реализиран през месец ноември 2023 г. първоначалната стойност е изчислена със съдействието на външни за дружеството оценители, назначени като вещи лица от Агенцията по вписванията. На базата на тази оценка е вписан и основният капитал, в частта апорт.

Към края на текущия отчетен период дружеството приема, че справедливата стойност е равна на балансовата в съответствие с приетата счетоводна политика на дружеството, съгласно МСФО, приети от ЕС. В случай, че балансовата стойност е по-висока от справедливата, се начислява обезценка.

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	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Инвестиционни имоти	4	9,613	10,256	9,682	9,779
Материални запаси	5	5,873	5,873	7,618	7,618
Общо		15,486	16,129	17,300	17,397

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.

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 капиталата. 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 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Парични средства и парични еквиваленти	65	135
Общо финансови активи	65	135
Максимален кредитен риск	65	135

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, доколкото все още не е развило своята дейност. Основният риск при него произтича от промените в пазарните цени на инвестиционните имоти, които текущо се наблюдават от управителите на

дружеството.

3.2.1. Лихвен риск

Лихвен риск е вероятността от потенциално изменение на нетния приход/разход 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.	Балансова стойност BGN '000	Финансови активи и пасиви			Безлихвени BGN'000
		До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	
Парични средства по разплащателни сметки в банки	65	65	-	-	-
Платени аванси	35	-	35	-	-
Общо активи	65	65	35	-	-
Търговски задължения	14	-	14	-	-
Банкови заеми от свързани лица	200	-	-	200	-
Общо пасиви	214	-	14	200	-
Разлика	(149)	65	21	(200)	-

31 декември 2023 г.	Балансова стойност BGN '000	Финансови активи и пасиви			Безлихвени BGN'000
		До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	От 1 – 5 г. BGN '000	
Парични средства по разплащателни сметки в банки	135	135	-	-	-
Платени аванси	25	-	25	-	-
Общо активи	160	135	25	-	-
Разлика	160	135	25	-	-

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. дружеството има открити позиции, деноминирани единствено в лева, 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	65	65	-	-	-
Платени аванси	35	-	35	-	-
Общо активи	65	65	35	-	-
Търговски задължения	14	-	14	-	-
Банкови заеми от свързани лица	200	-	-	200	-
Общо пасиви	214	-	14	200	-

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	135	135	-	-	-
Платени аванси	25	-	25	-	-
Общо активи	160	135	25	-	-

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 17,554 хил. лева (31.12.2023 г.: 17,554 хил. лева). Собственият капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 15,430 хил. лева (31.12.2023 г.: 17,471 хил. лева).

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	9,686	6,849
Придобити	27	2,837
Салдо към 31 декември	9,713	9,686
Амортизация и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари	4	2
Амортизация за периода	96	2
Салдо към 31 декември	100	4
Балансова стойност към 1 януари	9,682	6,847
Балансова стойност към 31 декември	9,613	9,682

Към 31.12.2024 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти, съгласно доклад на независим лицензиран оценител, е 10,256 хил. лева (31.12.2023 г.: 9,779 хил. лева).

5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Отчетна стойност		

Д ИНВЕСТ ПАРК ЕООД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2024 ГОДИНА**

Салдо към 1 януари	7,618	-
Придобити	216	7,618
Салдо към 31 декември	7,834	7,618
Обезценка	(1,961)	-
Балансова стойност към 1 януари	7,618	-
Балансова стойност към 31 декември	5,873	7,618

Материалните запаси, които включват земи и сгради, находящи се в гр. София и в гр. Бургас, предназначени за продажба, са придобити в резултат на апортна вноса през 2023 г. от едноличния собственик на капитала (Приложение № 2.18.1).

Към 31.12.2024 г. справедливата стойност на материалните запаси, съгласно доклад на независим лицензиран оценител, е в размер на 5,873 хил. лв. (към 31 декември 2023 г.: 7,618 хил. лв.). Пазарната оценка на притежаваните от Дружеството материални запаси е извършена на базата на оценителския метод на сравнителните продажби. Оценката на справедливата стойност на земи и сгради е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

В края на текущия отчетен период Дружеството приема, че справедливата стойност е равна на балансовата, в резултат на което е начислена обезценка в размер на 1,961 хил.лв.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2023	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки при банки – свързани лица	65	135
Общо	65	135

Паричните средства включват вземания по открити разплащателни сметки при Търговска банка Д АД и са в размер на 65 хил. лева (31.12.2023: 135 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.

7. БАНКОВИ ЗАЕМИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2024 г. Търговска Банка Д АД предоставя на Дружеството инвестиционен кредит в размер на максимум 500 000 лева (петстотин хиляди лева) със срок 05.08.2029 г. Целта на кредита е

Д ИНВЕСТ ПАРК ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2024 ГОДИНА

финансиране до 85 % без ДДС на инвестиционни разходи за преустройство на имот в гр. Бургас, част от инвестиционните имоти на Дружеството.

Към 31.12.2024 г. задължението е в размер на 200 хил.лв.

8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Регистрираният основен капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 17,554 хил. лева (17,304 хил.лв.- непарична вноска – представляваща апорт на инвестиционни имоти и материални запаси и 250 хил.лв. - парична вноска), разпределени в 175 540 дяла с номинална стойност 100 лева всеки. Към 31.12.2024 г. дружеството няма невнесен капитал.

Към 31.12.2024 г. основния капитал е 100% собственост на Търговска банка Д АД.

Натрупани загуби

Към 31.12.2024 г. *натрупаната загуба* на дружеството е в размер на 2,124 хил. лева (31.12.2023 г: 83 хил. лева).

Движението на *натрупаната загуба* е както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Салдо в началото на отчетния период	(83)	(39)
Нетна загуба за годината	(2,041)	(44)
Салдо в края на отчетния период	(2,124)	(83)

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

9. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Разходи за персонал	10	10
Разходи за външни услуги	32	15
Разходи за обезценка на материални запаси	1,961	-
Разходи за данъци, такси и други	100	22
Разходи за амортизации	97	2
Разходи за материали	1	-
Общо	2,201	49

10. ПРИХОДИ

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Приходи от услуги	152	-
Общо	152	-

През 2024 г. дружеството е реализирало приходи от наем на недвижими имот в гр. Бургас.

11. 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
<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 Имоти ЕООД	Дъщерно дружество на Търговска банка Д АД
Иванчов стан ЕООД	Дъщерно дружество на Д Имоти ЕООД, краен собственик на капитала 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

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
Шипка Фуат Гювен Варна ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД

Към 31.12.2024 г. дружеството има открити салда по разплащателни сметки (*Приложение № 6*) и банкови заеми (*Приложение № 7*) при едноличния собственик на капитала Търговска Банка Д АД.

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	2	2

Политика по договарянето на цени - не се различават от условията с несвързани лица.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2024 г. включват текущи възнаграждения в размер на 10 хил. лева (2023 г.: 10 хил. лева).

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

На 07.01.2025 г. Търговска Банка Д АД и Д Инвест Парк ЕООД учредиха „Имоти Славянска“ ООД с капитал 3 521 900 лв., включващ парична вноса и непарични вноски под формата на собственост върху имот в гр. София, разпределени съответно 40% от банката и 60% от Д Инвест Парк. На 04.03.2025 г. дяловете на „Имоти Славянска“ ООД бяха продадени на трети лица за 3 521 900 лв., като на Търговска Банка Д АД бяха изплатени 1 138 600 лв., а на Д Инвест Парк ЕООД – 2 368 000 лв.

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