

“ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 Г.

Съдържание:

Годишен доклад за дейността	i-iv
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Приложения към финансовия отчет	5-30

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

При изготвянето на доклада са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Индивидуалният доклад за дейността да се разглежда в едно с финансовия отчет на Дружеството за 2024 г.

I. Обща информация

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е акционерно дружество, по смисъла на Търговския закон със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, бизнес сграда "ТАО", ет. партер (наричано по-долу „Дружеството“). Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити.

II. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Учредяване и създаване на Дружеството

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е регистрирано през месец Юни 2023 година в Търговския регистър на Република България с ЕИК 207426499. Акционерният капитал, записан при създаването му е 50,000 лева, а в момента е 11 097 000.00 лева, разпределен в 11 097 000 обикновени, налични, поименни, с право на глас акции, всяка с номинална стойност от 1 лев, представляващи 100% от капитала на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет собственици на капитала на Дружеството са GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, НЕ 311763, притежаващ 99.99% от капитала и "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731, притежаващ 0.01%.

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственици на капитала, считано към тази дата са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, НЕ 311763 (притежаващо 2 396 500 броя налични обикновени поименни акции).

На 28.10.2024 г. е извършена промяна в размера на капитала на Дружеството и са емитирани 8 700 000 обикновени поименни акции. След тази промяна участието в капитала на Дружеството е разпределено както следва:

- GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, НЕ 311763 – 11 096 500 налични обикновени поименни акции на стойност 11 096 500 лв.;
- "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 – 500 налични обикновени поименни акции на стойност 500 лв.

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД се регистрира като финансова институция под надзора на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

2. Управление и отговорности на ръководството на Дружеството

Дружеството има едностепенна система на управление.

До 21.11.2024 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Генади Райчев Петров – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Иван Вълчев Марков – заместник-председател на Съвета на директорите;
- Йоанна Димитрова Бетовска – член на Съвета на директорите.

До тази дата Дружеството се представлява от Генади Райчев Петров.

На 21.11.2024 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите. Иван Вълчев Марков е заличен и на негово място е вписан Антоан Анатолиев Тушев. Считано от тази дата Антоан Анатолиев Тушев е изпълнителен директор и представляващ Дружеството.

До датата на съставяне на годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г. на 14.04.2025 г. е вписана нова промяна в състава на Съвета на директорите. Като изпълнителен директор и представляващ Дружеството е вписан и Димитър Христов Баларев като съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Генади Райчев Петров – Председател на Съвета на директорите;

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Йоана Димитрова Бетовска – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

3. Организация на дейността

След своето създаване през 2023 г. Дружеството е придобило недвижими имоти (сгради и земи) на стойност 6,572 хил.лв., като финансирането на тези сделки е осъществено чрез дългосрочни заеми от "БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА" АД /БАКБ/ и GAN AF MANAGEMENT LTD /с предходно наименование MARIFONS HOLDINGS LIMITED/.

През 2023 г. Дружеството е стартирало преговори за закупуване на портфейли, чието осъществяване фактически се реализира през 2024 г. След регистрирането си като финансова институция съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството продължава да упражнява основната си дейност по управление и събиране на вземания, като участва и в търгове за придобиване на вземания, организирани от банкови институции.

4. Финансово състояние и резултати за 2024 година

Финансовият резултат на Дружеството за 2024 г. е печалба в размер на 2,071 хил.лв., която е генерирана основно от дейностите, свързани със събиране на вземанията по придобитите цесии.

5. Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ.

5.1. Възнаграждения, получени през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

През 2024 година Дружеството е начислило и изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер на 115 хил.лв. (2023 г.: 0 лв.).

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Дружеството

През финансовата 2024 година няма налично придобиване или прехвърляне на акции и облигации на Дружеството от страна на членовете на Съвета на директорите.

5.3. Права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации в Дружеството

В устава на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

5.4 Участие на членовете на Съвета на директорите в други компании като собственици на повече от 25% от капитала, управители, членове на Съвета на директорите или прокуристи

Генади Райчев Петров

„Диплан имоти“ ЕООД – управител

„Диплан имоти 1“ ЕООД – управител

„Риъл Лукс Естейт“ ЕООД – управител

"Манастирски рид парк" ЕООД – управител

Елеа Кепитъл Холдинг АД – член на Съвета на директорите

Антоан Анатолиев Тушев

Аркана консулт ЕООД – управител

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

6. Договори по чл. 240б от Търговския Закон, сключени през 2024 година

През 2024 година, членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са сключвали договори с Дружеството, които да не са в рамките на обичайната дейност или, които въпреки, че са в рамките на обичайната дейност, да се различават значително от пазарните условия.

7. Основни рискове и несигурности

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то оперира, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Ръководството на Дружеството текущо извършва анализ на рисковете, които биха могли да доведат до отклонения от прогнозите за паричните потоци и взема допълнителни мерки за ограничаване на възможните неблагоприятни влияния.

Дружеството ползва модели за оценка на портфейли с вземания, посредством които определя възможностите за събиране на даден портфейл или индивидуално вземане, цената за закупуване и очаквания резултат върху финансовите отчети. В края на календарната 2025 г., при съобразяване на представянето (събираемостта) на придобитите портфейли, Дружеството ще извърши тестове за обезценка като преизчисли очакваните парични потоци за оставащия живот на съответните цесии.

Експозициите на Дружеството към кредитен, пазарен и ликвиден риск са описани в Приложение 18 на финансовия отчет.

8. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

9. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския Закон

Дружеството не е изкупувало собствени акции.

10. Клонове

Дружеството няма клонове.

11. Оповестяване на важни събития, настъпили след датата на отчетния период

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

12. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2025 година

С нарастващия натиск на Европейската Централна Банка върху Европейските банки, въвеждането МСФО 9 и декларираните стратегически цели на БНБ да насочи местните търговски банки да изчистят портфейлите си от лоши вземания, общото очакване е, че пазарът ще продължи да расте устойчиво през 2025 година, поради увеличената дейност на търговските банки в секторите на корпоративното и обезпечено кредитиране.

През 2025 година ръководството на Дружеството ще се стреми да изпълни стратегическите цели, които са поставени, а именно:

- Дружеството цели да участва в избрани търгове за продажба на просрочени вземания;
- Подобряване на ефективността на работа в Дружеството – прилагане на най-добрите практики при управлението и събирането на вземания;
- Успешно управление на притежаваните от дружеството недвижими имоти, посредством отдаването им под наем и/или намирането на стратегически инвеститори, към които да бъде прехвърлена собствеността върху някой от тях.

13. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика, при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2024 г. и е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към законодателството, приложимо за всички дружества в България, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

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


Антоан Тушев

Изпълнителен директор


Димитър Баларев

Изпълнителен директор



07.07.2025 г.

София

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	31 декември 2024 г.	31 декември 2023 г.
Активи			
Пари и парични еквиваленти	12	800	610
Търговски и други вземания	13	84	612
Вземания по договори за цесия	14	8.331	6,254
Краткосрочни финансови активи	15	1.035	-
Вземания от свързани лица	23	99	-
Вземания по предоставени заеми	16	561	48
Имоти, машини и съоръжения	11	7.180	6,572
Инвестиции в дъщерни предприятия	17	24.628	22.250
Общо активи		42,718	36,646
Пасиви			
Търговски и други задължения	18	507	606
Заеми и кредити	19	29.708	34,308
Общо пасиви		30,215	34,914
Собствен капитал			
Регистриран капитал	20	11,097	2,397
Непокрита загуба	20	(665)	(665)
Неразпределена печалба		2.071	-
Общо собствен капитал		12,503	1,732
Общо собствен капитал и пасиви		42,718	36,646

Приложенията на страници 5 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Антоан Тушев
Изпълнителен директор

Димитър Бачарев
Изпълнителен директор



Съставител
Юлияна Николова – КК2013 ООД

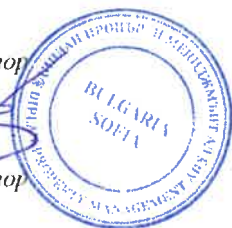
„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2024 г.	2023 г.
Приходи от лихви		2.774	-
Разходи за лихви		(2.064)	(302)
Нетен резултат от лихви	5	710	(302)
Разходи за такси и комисионни	8	(73)	(64)
Други приходи, нетно		56	-
Общо приходи		693	(366)
Нетна печалба от изменението на договорните парични потоци	7	3.340	-
Разходи за материали и външни услуги	6	(1.327)	(134)
Разходи за персонала		(115)	-
Разходи за амортизация	11	(213)	-
Други разходи	9	(147)	(165)
Печалба/загуба преди данъци		2,231	(665)
Разходи за данъци	10	(160)	-
Печалба/загуба за периода		2,071	(665)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		2,071	(665)

Приложенията на страници 5 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Антоан Тушев
Изпълнителен директор

Димитър Баларев
Изпълнителен директор



Съставител
Юлияна Николова – КК2013 ООД

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

<i>В хиляди лева</i>	Регистриран капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
Баланс към 1 януари 2023 г.	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината				
Регистриран капитал	2,397	-	-	2,397
Загуба за годината	-	-	(665)	(665)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2023 г.	2,397	-	(665)	1,732
Баланс към 1 януари 2024 г.	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината				
Регистриран капитал	8,700	-	-	8,700
Печалба за годината	-	-	2,071	2,071
Общо всеобхватен доход за годината	8,700	-	2,071	10,771
Баланс към 31 декември 2024 г.	11,097	-	1,406	12,503

Приложенията на страници 5 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Антоан Тушев
 Изпълнителен директор

Димитър Баларев
 Изпълнителен директор



Съставител
 Юлияна Николова – КК2013 ООД

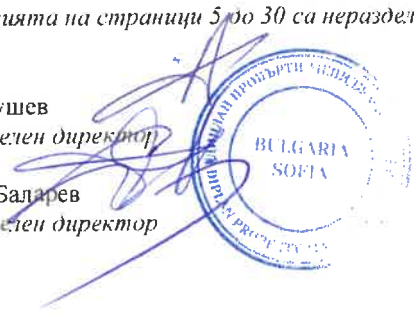
„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2024 г.	2023 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(2,988)	(140)
Постъпления от клиенти		526	-
Плащания за придобиване на цедирани вземания		(5,620)	(6,254)
Постъпления от продажба на краткосрочни фин.активи		5,120	-
Плащания, свързани с персонал		(173)	-
Постъпления по цедирани вземания		12,179	-
Други плащания		(443)	(230)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		8,601	(6,624)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		(5,011)	(18,147)
Покупка на дълготрайни активи		(771)	(6,572)
Парични потоци, свързани с краткосрочни фин.активи		(4,531)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(10,313)	(24,719)
Парични потоци от финансова дейност			
Внесен капитал		8,700	2,397
Получени/платени заеми		5,808	29,824
Предоставени заеми		(11,288)	(48)
Платени лихви по заеми		(1,318)	(220)
Нетни парични потоци от финансова дейност		1,902	31,953
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		190	610
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		610	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	10	800	610

Приложенията на страници 5 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Антоан Тушев
Изпълнителен директор

Димитър Баларев
Изпълнителен директор



Съставител
Юлияна Николова – КК2013 ООД

**„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.**

1. Статут и предмет на дейност

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България през месец юни 2023 г. с ЕИК 207426499 и понастоящем собственост на "Елса Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763.

Основният предмет на дейност на Дружеството е придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), във връзка с кредити.

Дружеството се регистрира като финансова институция, поднадзорна на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 109-115, бизнес сграда "ТАО", ет. партер.

Дружеството има едностепенна система на управление.

До 21.11.2024 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Генади Райчев Петров – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Иван Вълчев Марков – заместник-председател на Съвета на директорите;
- Йоанна Димитрова Бетовска – член на Съвета на директорите.

До тази дата Дружеството се представлява от Генади Райчев Петров.

На 21.11.2024 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите. Иван Вълчев Марков е заличен и на негово място е вписан Антоан Анатолиев Тушев. Считано от тази дата Антоан Анатолиев Тушев е изпълнителен директор и представляващ Дружеството.

До датата на съставяне на годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г. на 14.04.2025 г. е вписана нова промяна в състава на Съвета на директорите. Като изпълнителен директор и представляващ Дружеството е вписан и Димитър Христов Баларев като съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Генади Райчев Петров – Председател на Съвета на директорите;
- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Йоанна Димитрова Бетовска – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

2. База за изготвяне

2.1. Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Отчетът е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 07.07.2025 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в Бележка 3.

Счетоводната политика, приложена в настоящия финансов отчет е разработена и ще бъде прилагана последователно.

Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2023 г.

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

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са закръглени до хиляда.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

2. База за изготвяне (продължение)

2.3. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход в единен отчет. В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

2.4. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Дружеството не е приложило преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които да имат значителни ефекти върху признатите суми във финансовия отчет.

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активи и пасиви в рамките на следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- оценяване на очаквани парични потоци от вземания по договори за цесия: основните допускания включват вероятност за плащане и рейтинг на успеваемост.
- тест за обезценка на вземания по договори за цесия: ключовите допускания, на които се основават очакванията за размера на бъдещите плащания са въведени в скоринг модели, които генерират вероятност за плащане, обвързана в голяма степен с характеристиките на клиента по договора за заем, както и очаквана успеваемост на събирането, която е в по-голяма степен обвързана със структурни фактори като размер на вземането, брой кредитни експозиции, обща задлъжнялост и други.
- предплатени разходи, свързани с правни действия по събиране на вземания по договори за цесия: разходи за държавни такси по заповедни и искиви производства и разходи за такси в изпълнителното производство. Ключовото допускане за събираемостта на направените разходи се базира на съществуващата в страната нормативна уредба, която определя безусловната дължимост на тези суми от длъжниците по договорите за заем, както и на стратегията на Дружеството да започва съдебни действия само след прецизен статистически анализ на потенциала за събираемост на случаите, за които такива действия се инициират.

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

2. База за изготвяне (продължение)

2.4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

Оценка на справедливи стойности (продължение)

цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.

- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в Бележка 23 – Счетоводни преценки;

Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

2.5. Промяна в значимите счетоводни политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2023 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“, (включително промени в МСФО 17 от юни 2020 г. и декември 2021 г.)
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и практически стандарт 2 Материални преценки
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъчни активи и пасиви, възникващи от еднократни сделки
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – Втори стълб
- Изменения в МСС 8 Промени в счетоводната политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

3. Съществена информация за значими счетоводни политики

Съществените счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

3.1. Финансови инструменти

(i) Признаване и първоначално измерване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване. Финансов актив или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.1. Финансови инструменти (продължение)

(i) Признание и първоначално измерване (продължение)

Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност). Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Първоначално финансовите инструменти се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата без съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи.

(ii) Класификация и последващо измерване

Финансови активи

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните условия:

- Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- Характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Дружеството промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Дружеството има следните финансови активи: вземания по договори за цесия, вземания по предоставени заеми, ценни книжа (акции), търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти, отчитани по амортизирана стойност.

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума от главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва при несъществен ефект. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания и някои от дългосрочните финансови активи.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се уреждат в кратък срок и се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на договореното възнаграждение, освен

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.1. Финансови инструменти (продължение)

(ii) Класификация и последващо измерване (продължение)

Финансови активи (продължение)

ако съдържат съществени компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва при несъществен ефект.

Парите и паричните еквиваленти се състоят от паричните средства в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяват се по номинална стойност.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Дългосрочни финансови активи

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „Държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „Държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не включват само плащания по главници и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти, за които Дружеството не е направило неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливите стойности на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на активите в тази категория се определя като се използват цени от сключени сделки на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай, че няма активен пазар.

Краткосрочни финансови активи

Така се класифицират финансови активи, за които е приложим бизнес моделът „Държани за продажба“. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти, за които Дружеството не е направило неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на тази категория активи се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на тази група активи се определя като се използват цени от сключени сделки на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване в случай, че не е налице активен пазар.

Вземания по договори за цесия

Вземанията на Дружеството по договори за цесия представляват закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка при първоначално признаване, по смисъла на МСФО 9.

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. При първоначално признаване тези вземания не се признават с корекция за обезценка. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Към всяка отчетна дата Дружеството признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на тези активи като печалба или загуба от обезценка. Дружеството признава благоприятните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба от обезценка, дори ако очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента са по-малки от размера на очакваните кредитни загуби, които са били включени в приблизително оценените парични потоци при първоначалното признаване.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.1. Финансови инструменти (продължение)

(iii) Отписване

Финансови активи

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при която Дружеството не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Дружеството има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови активи с кредитна обезценка

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството: вземания по предоставени заеми, търговски вземания и пари и парични еквиваленти.

Дружеството признава очаквани кредитни загуби като взема предвид минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитно качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.2. Обезценка (продължение)

(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

Отписване

Брунтата балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него.

За търговски вземания от индивидуални клиенти, Дружеството има политика на отписване на брунтата балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване.

Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

3.3. Имоти, машини и съоръжения

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в планираната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последваща оценка

Имотите, машините и съоръженията впоследствие се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата и загубата. Когато се продават преоценени активи, всякакви свързани суми, включени в преоценения резерв се прехвърлят в неразпределена печалба.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.3. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очаквания им полезен живот, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини и съоръжения са, както следва:

- ✓ Сгради 25 години
- ✓ Машини, оборудване 2 – 7 години
- ✓ Съоръжения и други 3 – 7 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

3.4. Нематериални активи

(i) Признаване и оценка

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очаквания им полезен живот, като обикновено се признава в печалбата или загубата.

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

- ✓ Софтуер и лицензи за софтуер 2 - 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

3.6. Предплатени разходи

Дружеството признава предплатени разходи само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Дружеството признава като предплатени разходи разходите, свързани с правни (съдебни) действия по събиране на вземания по договори за цесия: разходи за държавни такси по заповедни и искиви производства и разходи за такси в изпълнителното производство. Дружеството отчита, че правните и икономически последици (разбирани като финансов резултат) на всеки един разход, който бива извършван във връзка с предприемането на съдебни действия, настъпват не в момента на тяхното реално/фактическо извършване, а в един последващ момент. Подходът на Дружеството във връзка с извършване на такива разходи се базира на съществуващата в страната нормативна уредба, която определя безусловната дължимост на тези суми от длъжниците по договорите за заем, както и на стратегията на Дружеството да започва съдебни действия само след прецизен статистически анализ на потенциала за събираемост на случаите, за които такива действия се инициират.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.7. Провизии

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития

Провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

3.8. Приходи

3.8.1. Приходи от лихви по цедирани вземания

Приходите от лихви по цедирани вземания се изчисляват на база на всеки един портфейл от вземания с използването на вътрешната норма на възвръщаемост (IRR). Приходът от лихви за всеки един портфейл се изчислява на месечна база като произведение на вътрешната норма на възвръщаемост се умножи по текущата стойност на актива в началото на дадения период.

3.8.2 Приходи от услуги

Дружеството генерира приходи от управление и събиране на вземания по придобити портфейли с необслужвани вземания, както и от управление на притежавани недвижими имоти.

3.9. Разходи за лихви

Разходите за лихви се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите за такси и комисиони включват банкови такси и комисиони. Финансовите разходи включват печалби и загуби от курсови разлики.

3.10. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват в съответните функционални валути на дружествата от Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутно курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби. От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0

3.11. Доходи на персонала

3.11.1 Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

3.12. Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.12. Данъци върху дохода (продължение)

Лихви и неустойки, свързани с данъци върху дохода, в това число и несигурни данъчни третирания, не отговарят на определението за данъци върху дохода се отчитат в съответствие с МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи.

3.12.1. Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Сумата на текущото данъчно задължение или вземане е най-добрата оценка на сумата на данъка, който се очаква да бъде платен или получен, който отразява несигурностите във връзка с данъка върху дохода. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденди. Текущи данъчни активи или пасиви се негират само, в случай че определени критерии са изпълнени.

3.12.2. Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата, като се отразява и несигурността, свързана с данъците върху дохода, ако има такава.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти на същото дружество или на различни дружества, но те възнамеряват да уредят данъчните пасиви и активи на нетна база, или техните данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Бъдещите облагаеми печалби се определят на база на реализирането на съответните облагаеми временни разлики. Ако размерът на облагаемите временни разлики е недостатъчен, за да се признае изцяло отсрочения данъчен актив, се вземат предвид бъдещите облагаеми печалби, коригирани за реализирането на съществуващи временни разлики, въз основа на бизнес планове на отделните дъщерни дружества. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит.

Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

3. Съществена информация за значими счетоводни политики (продължение)

3.13 Лизинг

В началото на договор Дружеството оценява дали договорът е или съдържа лизинг. Договорът е или съдържа лизинг, ако договорът предоставя правото да контролира използването на идентифициран актив за определен период от време в замяна срещу заплащане. За да прецени дали договорът предава правото да се контролира използването на идентифициран актив, Дружеството използва дефиницията за лизинг в МСФО 16.

3.13.1 Като лизингополучател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Дружеството разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена. За лизингите на имоти Дружеството е избрало да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Дружеството признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Дружеството към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Дружеството ще упражни опцията за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Дружеството използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Дружеството определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от собствените си заеми и финансираня и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизинговия актив.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективният лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Дружеството за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Дружеството промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксираните по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин, се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи на ниска стойност

Дружеството е избрало да не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинги за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, които включват предимно лизинги на офис оборудване.

Дружеството отчита лизинговите плащания, свързани с тези договори, като разход на линеен принцип за целия срок на договора.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
 - о Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - о Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - о Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 1 януари 2024 г.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.

5. Нетен резултат от лихви

<i>В хиляди лева</i>	2024 г.	2023 г.
Приходи от лихви	2,774	-
Лихви по кредити от финансови институции	(1,318)	(220)
Лихви по финансови инструменти	(7)	(56)
Лихви по подчинен срочен дълг	(739)	(26)
Общо разходи за лихви	710	(302)

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

6. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Нотариални такси	24	50
Колекторски такси /ЦРОЗ, ДТ, АВ/	257	48
Застраховки	66	34
Комисионни	620	2
Разходи за охрана	218	-
Разходи по поддръжка и управление магазини	65	-
Консултантски услуги	37	-
Други услуги	40	-
	<u>1,327</u>	<u>134</u>

7. Други разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Местни данъци и такси	115	164
Други разходи	32	-
	<u>147</u>	<u>164</u>

8. Нетна печалба от изменението на договорните парични потоци

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Разходи за обезценка	(23)	-
Други разходи	3,363	-
	<u>3,340</u>	<u>-</u>

9. Разходи за такси и комисионни

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Такси разглеждане и обработка на кредит	72	61
Курсови разлики	1	3
	<u>73</u>	<u>64</u>

10. Разходи за данъци върху дохода

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	2,231	(665)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(223)	-
Данъчен ефект от:		
Увеличение на финансовия резултат за данъчни цели	(3)	-
Намаление на финансовия резултат за данъчни цели	66	-
Текущ разход за данъци върху дохода	<u>160</u>	<u>-</u>

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

11. Имоти, машини и съоръжения

<i>В хиляди лева</i>	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2024 г.	1,237	5,335	6,572
Придобити активи	821	-	821
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2024 г.	2,058	5,335	7,393
Амортизация			
Баланс към 1 януари 2024 г.	-	-	-
Амортизация за годината	-	213	213
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2024 г.	-	213	213
Балансова стойност			
Към 1 януари 2024 г.	1,237	5,335	6,572
Към 31 декември 2024 г.	2,058	5,122	7,180

(i) Индикации за загуби от обезценка

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2024 г. няма индикации за обезценка на дълготрайни материални активи.

(ii) Заложени активи

Към 31 декември 2024 придобитите имоти (земи и сгради), служат като обезпечение по договор за кредит, сключен между Дружеството и Тексим Банк АД.

(iii) Активи в процес на изграждане

Към 31 декември 2024 г. няма активи в процес на изграждане.

(iv) Временно неизползвани имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември 2024 г. няма имоти, машини и съоръжения, които временно не се използват.

Лизинг като лизингодател

През 2024 г. Дружеството не извършва дейност като лизингодател по договори за финансов или оперативен лизинг. Намеренията на ръководството са придобитите имоти да бъдат отдавани под наем под формата на оперативен лизинг през 2025 г.

12. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2024 г.	2023 г.
Парични средства в брой	2	-
Суми по банкови сметки	798	610
Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци	800	610

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Към 31 декември 2024 г., паричните средства на Дружеството по банкови сметки в местни банки са разпределени, както следва: 22% са в банки с кредитен рейтинг ВВ- (според данни на БАКР) и 78% са в банки с кредитен рейтинг ВВ+(според данни на БАКР).

Очаква се всички пари и парични еквиваленти да бъдат възстановени в рамките на дванадесет месеца след отчетния период.

Дружеството е оценило ефекта от очакваните кредитни загуби и не го отчита като съществен.

13. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	2024 г.	2023 г.
Търговски вземания	77	-
Предоставени аванси	3	-
Вземания за ДДС	3	612
Общо финансови активи	83	612

14. Вземания по договори за цесия

Към 31 декември 2024 година Дружеството притежава финансови вземания в размер на 8,331 хил.лв. (31.12.2023 г.: 6,254 хил.лв.). Тези активи се състоят от вземания по договори за цесии, закупени от банки и небанкови финансови институции с цел тяхното бъдещо събиране. По-долу е посочена разбивка на амортизираната им стойност в зависимост от коя група са вземанията:

<i>В хиляди лева</i>	2024 г.	2023 г.
Вземания, изкупени от банки	-	-
Вземания, изкупени от небанкови финансови институции	8,331	6,254
	8,331	6,254

Вземанията по закупени портфейли се очаква да бъдат събрани за периоди, по-дълги от 1 година от датата на финансовия отчет.

Вземания по закупени портфейли са вземания от както от физически лица, така и от юридически лица. В закупените през 2024 г. портфейли има кредити с прилежащи обезпечения.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е заложило вземания по закупени портфейли.

15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Дружеството към 31.12.2024 г. включват неборсово търгувани капиталови инструменти – акции на стойност 1,035 хил.лв. Съгласно йерархията на справедливата стойност на тези активи, същите са класифицирани в Ниво 1. Йерархията се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определяне на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви както следва:

- Ниво 1 – пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. на база на цените) или пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи, за които през последното тримесечие на съответната година не са извършени достатъчни по обем или честота сделки на този пазар и
- Ниво 3 – входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Даден актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

16. Вземания по предоставени заеми

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Ди Си Ей Мениджмънт АД	48	48
Сийгъл Крийтив ЕООД	513	-
	561	48

17. Инвестиции в дъщерни дружества

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>		
	Инвестиция	Положителна търговска репутация	Общо
Диплан Имоти	5,058	5,034	10,092
Диплан Имоти 1	5,691	1,643	7,334
Риъл Лукс Естейт ЕООД	1,601	590	2,191
Манастирски Рид Парк ЕООД	3,000	-	3,000
Уеб Бет ЕООД	2,000	-	2,000
Уеб бет Мениджмънт ЕООД	1	-	1
Уеб бет Сървисис ЕООД	10	-	10
	17,361	7,267	24,628

<i>В хиляди лева</i>	<i>2023 г.</i>		
	Инвестиция	Положителна търговска репутация	Общо
Диплан Имоти ЕООД	5,058	5,034	10,092
Диплан Имоти 1 ЕООД	5,691	1,643	7,334
Диплан Имоти 2 ЕООД	934	2,000	2,934
Бургас Проджект Мениджмънт ЕООД	1,601	590	2,191
	13,284	9,267	22,551

През 2024 г. са настъпили следните промени, свързани с инвестициите на Дружеството:

- Дружеството е продало едно от дъщерните си дружества Диплан имоти 2 ЕООД. Резултатът от сделката е представен в Други приходи, нетно;
- Наименованието на дъщерното дружество Бургас Проджект Мениджмънт ЕООД е променено на Риъл Лукс Естейт ЕООД.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

18. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Търговски задължения	347	606
Данъчни задължения	160	-
	507	606

Търговските задължения към 31 декември 2024 г. в размер на 347 хил.лв. (31.12.2023 г.:606 хил.лв.) представляват задължения по закупени цесии (2023 г. задълженията са към доставчици на дълготрайни материални активи). Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързана с търговски и други задължения е оповестена в Бележка 21.

Очаква се всички задължения по търговски сделки да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от отчетния период.

Данъчните задължения са текущи и включват задължение за корпоративен данък за 2024 г.

19. Заеми и кредити

Това приложение дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте Бележка 21.

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Краткосрочни заеми юридически лица	1,284	796
Дългосрочни заеми търговски банки	23,306	23,626
Задължение по подчинен срочен дълг	5,118	9,886
Заеми и кредити	29,708	34,308
<i>Нетекущи</i>	<i>25,305</i>	<i>30,355</i>
<i>Текущи</i>	<i>4,403</i>	<i>3,953</i>

Условията по заемите са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Валута</i>	<i>Номинален лихвен процент</i>	<i>Година на падеж</i>
Заем 1 от Ахилея АД	лева	7%	2024
Заем 2 от Ахилея АД	евро	5%	2030
		2.5%+ тримесечен	
Заем от БАКБ	евро	EURIBOR	2033
Заем от Тексимбанк АД	евро	БЛП + 1.2%	2030
Заем от Тексимбанк АД	лева	БЛП + 0.7%	2029
Заем от GAN AF MANAGEMENT LTD	евро	8%	2028

Допълнителна информация – ковенанти

Според изискванията на договорите за заем с БАКБ, Дружеството трябва да изпълнява условията по група от ковенанти, които са включени в договорите между страните. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изпълнило изискванията по ковенантите, описани в договорите.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Равнение на движенията на пасиви към парични потоци произтичащи от финансовата дейност

	Бележка	Заеми и кредити
Баланс към 1 януари 2024		-
<i>Промени в паричните потоци от финансова дейност</i>		
Внесен капитал		8,700
Предоставени заеми		(11,288)
Платени лихви		(1,318)
Получени заеми		5,808
Общо промени в паричните потоци за финансовата дейност		1,902
<i>Ефект от промени във валутни курсове</i>		-

20. Собствен капитал

20.1. Регистриран капитал

Дружеството е с регистриран капитал от 11,097 хил. лева, който е изцяло внесен към датата на годишния финансов отчет.

20.2. Непокрита загуба

Непокритата загуба включва финансовият резултат на Дружеството за 2023 г. в размер на 665 хил.лв.

21. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- ✓ кредитен риск;
- ✓ ликвиден риск;
- ✓ пазарен риск.

Това приложение представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

В хиляди лева	Бележка	2024 г.	2023 г.
Финансови активи			
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	12	800	610
Търговски и други вземания	13	84	612
Вземания по договори за цесия	14	8,331	6,254
Вземания от свързани лица	23	99	-
Краткосрочни финансови активи	15	1,035	-
Вземания по предоставени заеми	16	561	48
Общо финансови активи		10,910	7,524

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

21. Управление на финансовия риск (продължение)	<i>Бележка</i>	2024 г.	2023 г.
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	18	507	606
Заеми и кредити	19	29,708	34,308
Общо финансови пасиви		30,215	34,914

Общи положения за управление на риска

Ръководството на Дружеството носи отговорността за установяване на политика за управление на рисковете, от които Дружеството се влияе. Тази политика установява лимити за посмане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиката за управление на рисковете подлежи на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в рисковете, на които Дружеството е подложено.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения и възниква основно във връзка с вземания от клиенти.

Експозиция на кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2024 г.	2023 г.
Активи			
Парични средства по банкови сметки	12	800	610
Търговски и други вземания	13	84	612
Вземания по договори за цесия	14	8,331	6,254
Вземания от свързани лица	23	99	-
Краткосрочни финансови активи	15	1,035	-
Вземания по предоставени заеми	16	561	48
Общо		10,910	7,524

Вземания по договори за цесия

Най-големият клас активи на Дружеството се състои от вземания по договори за цесия, които са по просрочени договори за заем, сключени и по-късно, продадени на търг от банки, небанкови финансови институции на различни етапи на просрочие. Вземанията по договори за цесия се класифицират като закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, при първоначално признаване, по смисъла на МСФО 9, защото имат много висок брой дни просрочие и са закупени от Дружеството с големи отстъпки от номиналните им стойности и с цел събиране на вземанията по тези договори.

Дружеството прилага модели за оценка на портфейли с вземания, с чиято помощ определя възможностите за събиране на даден портфейл, цената за закупуване и очаквания резултат върху финансовите отчети.

Основните стъпки в процеса на анализ са следните: 1) изграждане на статистически модел, с чиято помощ се определят очакваните постъпления от дадения портфейл; 2) определят се очакваните парични потоци на месечна база за целия живот на дадения портфейл – бъдещи парични потоци; 3) изчислява се вътрешната норма на възвръщаемост на база оригиналната покупна цена и се използва, за да се изчисли нетната настояща стойност на портфейла.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

21. Управление на финансовия риск (продължение)

Експозицията на Дружеството към кредитен риск основно се влияе от индивидуалните продуктови характеристики на цедираните портфейли.

В края на всяка година Дружеството планира да извършва тестове за обезценка на всички портфейли като преизчислява очакваните парични потоци за оставащия живот на съответните портфейли.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риска от неплащане в индустрията и пазара, на който оперира Дружеството.

Ръководството счита, че към 31 декември 2024 г., Дружеството не е изложено на съществен кредитен риск, тъй като към горепосочената дата Дружеството няма съществени финансови инструменти, по които клиент или страна по финансов инструмент би могла да не успее да изпълни своите договорни задължения. Към 31 декември 2024 г. Дружеството отчита финансовите инструменти – търговски и други вземания по цесии на стойност 8,331 хил. лв. и ценни книжа (акции и облигации) на стойност 1,035 хил.лв.

Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2024 г., паричните средства на Дружеството по банкови сметки в местни банки са разпределени, както следва: 22% са в банки с кредитен рейтинг ВВ- (според данни на БАКР) и 78%
21. Управление на финансовия риск (продължение)

са в банки с кредитен рейтинг ВВ+ (според данни на БАКР). Ръководството на Дружеството е оценило ефекта от очакваните кредитни загуби и смята, че той не е съществен.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансовите инструменти включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2024 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Договорени парични потоци</i>	<i>До 6 месеца</i>	<i>6 – 12 месеца</i>	<i>1 – 2 години</i>	<i>2 – 10 години</i>
Пасиви						
Търговски и други задължения	507	507	507	-	-	-
Засеми и кредити	29,708	29,708	440	3,513	3,520	22,235
Общо пасиви	30,215	30,215	947	3,513	3,520	22,235

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 Г.

21. Управление на финансовия риск (продължение)

31 декември 2023 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Договорени парични потоци</i>	<i>До 6 месеца</i>	<i>6 – 12 месеца</i>	<i>1 – 2 години</i>	<i>2 – 10 години</i>
Пасиви						
Търговски и други задължения	606	606	606	-	-	-
Заеми и кредити	34,308	34,308	440	3,513	3,520	26,835
Общо пасиви	34,914	34,914	1,046	3,513	3,520	26,835

Таблицата по-долу представя наличието на активи на Дружеството за целите на бъдещо финансиране:

	Заложени като обезпечение	Налични необезпечени	Общо
31 декември 2024 г.			
<i>В хиляди лева</i>			
Търговски и други вземания	-	84	84
Вземания по договори за цесии	-	8,331	8,331
Краткосрочни финансови активи	-	1,035	1,035
Пари и парични еквиваленти	-	800	800
Вземания от свързани лица	-	99	99
Вземания по предоставени заеми	-	561	561
Общо активи	-	10,910	10,910

	Заложени като обезпечение	Налични необезпечени	Общо
31 декември 2023 г.			
<i>В хиляди лева</i>			
Търговски и други вземания	-	612	612
Вземания по договори за цесия	-	6,254	6,254
Пари и парични еквиваленти	-	610	610
Вземания по предоставени заеми	-	48	48
Общо активи	-	7,524	7,524

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки, деноминирани в чуждестранна валута. Дружеството е изложено на валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Към момента този риск е минимален, тъй като основната част от сделките са деноминирани в евро, към която валута е фиксиран българският лев.

Ръководството не счита, че фиксингът ще се промени в следващите 12 месеца и поради тази причина не представя валутен анализ на чувствителността.

Активите и пасивите на Дружеството в български лев и евро са, както следва:

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

21. Управление на финансовия риск (продължение)

Валутен риск (продължение)

<i>В хиляди</i>	Лев	Евро	Общо
31 декември 2024 г.			
Пари и парични еквиваленти	353	447	800
Търговски и други вземания	84	-	84
Вземания по договори за цесия	8,331	-	8,331
Ценни книжа	1,035	-	1,035
Вземания от свързани лица	99	-	99
Вземания по предоставени заеми	561	-	561
Общо финансови активи	10,463	447	10,910

Търговски и други задължения	507	-	507
Заеми и кредити	796	28,912	29,708
Общо финансови пасиви	1,303	28,912	30,215

<i>В хиляди</i>	Лев	Евро	Общо
31 декември 2023 г.			
Пари и парични еквиваленти	132	478	610
Търговски и други вземания	612	-	612
Вземания по договори за цесия	6,254	-	6,254
Вземания по предоставени заеми	48	-	48
Общо финансови активи	7,046	478	7,524

Търговски задължения	606	-	606
Заеми и кредити	796	33,512	34,308
Общо финансови пасиви	1,402	33,512	34,914

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащ се на изменението на пазарните лихвени проценти. Лихвоносните финансови инструменти на Дружеството са разплащателни сметки и заем от свързани лица с фиксиран лихвен процент, т.е. паричните потоци на Дружеството не са изложени на съществени ефекти от измененията в действащите нива на пазарните лихвени проценти.

Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността засяга заема от БАКБ, където ефективният лихвен процент е съставен от фиксиран компонент от 2.5% и тримесечен EURIBOR. Не се наблюдават съществени промени в стойността на тримесечния EURIBOR през 2024 г. и в сценария, където той се увеличава с 50 базисни пункта, няма ефект върху отчета за приходите и разходите.

Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

✓ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

21. Управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала (продължение)

✓ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството е регистрирано като небанкова финансова институция в централната банка на България и при неговия режим на регистрация трябва да поддържа изцяло внесен капитал от 1 милион лева по всяко време.

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се осигури доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

22. Счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 Г.

22. Счетоводни преценки (продължение)

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиито входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности.

31 декември 2024 г.												
В хиляди лева												
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност												
Прил.	Засеми и вземания	Други фин. пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо					
12	800	-	800	-	-	-	-					
13	84	-	84	-	-	-	-					
14	8,331	-	8,331	-	-	-	-					
23	99	-	99	-	-	-	-					
15	1,035	-	1,035	-	-	-	-					
13	561	-	561	-	-	-	-					
	10,910	-	10,910	-	-	-	-					
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност												
18	-	(507)	(507)	-	-	-	-					
19	-	(29,708)	(29,708)	-	-	-	-					
	-	(30,215)	(30,215)	-	-	-	-					
31 декември 2023 г.												
В хиляди лева												
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност												
Прил.	Засеми и вземания	Други фин. пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо					
10	610	-	610	-	-	-	-					
11	612	-	612	-	-	-	-					
12	6,254	-	6,254	-	-	-	-					
13	48	-	48	-	-	-	-					
	7,524	-	7,524	-	-	-	-					
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност												
15	-	(606)	(606)	-	-	-	-					
16	-	(34,308)	(34,308)	-	-	-	-					
	-	(34,914)	(34,914)	-	-	-	-					

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

22. Счетоводни преценки (продължение)

Оценка по справедлива стойност

(i) Справедлива стойност Ниво 3

Следната таблица представя равнение на движението от начално салдо до крайно салдо на вземанията по договорите за цесия, чиито справедливи стойности са от Ниво 3:

<i>В хиляди лева</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2023 г.</i>
Салдо на вземания по цесии към 1 януари	6,254	-
Придобивания	9,661	6,254
Продажби на цесии	(8,750)	
Събрани вземания	(4,918)	-
Нетна печалба от изменението на договорните парични потоци	3,340	-
Приход от лихви	2,744	-
Салдо на вземания по цесии към 31 декември	8,331	6,254
Ефект от дисконтиране	-	-
Дисконтирана стойност	8,331	6,254

Справедливата стойност на вземанията по договори за цесии е изчислена чрез дисконтиране на очакваните парични потоци от следващите години с официалния лихвен процент на БНБ за продукти близки до категориите изкупени финансови активи.

(ii) Техника за оценяване и значителни непазарни фактори

Следната таблица показва техниката за оценяване на справедлива стойност и значимите непазарни фактори.

Финансов инструмент	Ниво на справедлива стойност	Техника на оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност
Вземания по договори за цесия	Ниво 3	Дисконтирани парични потоци: Моделът за оценка е базиран на преизчисляването на очакваните входящи парични потоци, произтичащи от текущото ниво на събиране, коригирани с ефекта от вътрешните процедури и контроли, целящи подобрене на процеса по събиране.	- Пазарно и макроикономическо развитие - Подобрените вътрешни стратегии за събиране	Негативното развитие на пазара намалява справедливата стойност. Увеличението на ефективността от вътрешните стратегии за събиране увеличава справедливата стойност.
Засми и кредити	Ниво 3	Дисконтирани парични потоци: Бъдещите парични потоци са оценени на базата на публикуваните лихвени проценти от euribor-rates.eu – лихвена статистика за 3-месечния междубанков лихвен процент.	Неприложимо	Неприложимо

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

23. Свързани лица

(i) Предприятие майка и крайно контролиращо лице

На 30.04.2024 г. е извършена промяна в собствеността на Дружеството и собственик на капитала, считано от тази дата, са "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 (притежаващо 500 броя налични обикновени поименни акции) и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763 (притежаващо 11 096 500 броя налични обикновени поименни акции).

(ii) Сделки със свързани лица:

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключваща на		Крайни салда към	
	31 декември 2024 г.	31 декември 2023 г.	31 декември 2024 г.	31 декември 2023 г.
Собственици				
- Предоставен заем	39	-	39	-
Манастирски рид парк ЕООД				
- Предоставен заем	22	-	22	-
- Услуги	4	-	4	-
Уеб Бег Сървисис ЕООД				
- Услуги	31	-	31	-
Диплан имоти 1 ЕООД				
- Услуги	3	-	3	-

(iii) Сделки с ключов ръководен персонал:

През 2024 година Дружеството е начислило и изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор в размер на 115 хил.лв. (2023 г.: 0 лв.).

През 2024 г. Дружеството не е начислило възнаграждения за консултантски услуги на ключов управленски персонал.

24. Ангажименти и условни задължения

Дружеството няма ангажименти и условни задължения към 31 декември 2024 г.

25. Събития след датата на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 07.07. 2025 г.