

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	6
3. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПОЛИТИКИТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА	16
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	20
5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21
7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	21
8. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
9. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	23

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване

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

1.2. Собственост и управление

Към 31.12.2022 г. капиталът на дружеството е собственост на Търговска банка Д АД, гр. София.

Към 31.12.2022 г. Д Парк ЕООД се управлява и представлява от управителите Явор Николов Терзиев и Ивайло Георгиев Иванов.

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

Към 31.12.2022 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

Годишният финансов отчет на Д Парк ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни 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 2021 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 2022 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.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2022 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори и измененията му, в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС.

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. От 1 януари 1999 г., с въвеждането на еврото, фиксираното законово съотношение на двете валути е BGN 1.95583:EUR 1.

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

2.5. Прилагане на приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството на дружеството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати на дружеството биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в *Приложение № 2.15*.

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 трайна инвестиционна цел.

Първоначално оценяване

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

Последващо оценяване

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

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

Методи на амортизация

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

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

Обезценка на активи

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

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

Печалби и загуби от продажба

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

Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата, определени по реда на 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. Финансови активи. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

Паричните средства и еквиваленти са и единствените финансови активи, с които разполага дружеството. Те се оценяват по тяхната амортизирана стойност при прилагането на метода на ефективната лихва, намалена с признатата натрупана обезценка за очаквани кредитни загуби (коректив).

Класификацията на финансовите активи се извършва на базата на бизнес модела за тяхното управление и характеристиките на договорените парични потоци.

Лихвеният доход по паричните средства и еквиваленти 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 *финансови приходи (от лихви)*. 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).

*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. При паричните средства и еквиваленти се оценява на индивидуална основа съгласно и техните рискови характеристики, разработени на база уставения с *МСФО 9 общ подход*. Анализът на промените в кредитното качество на финансовите активи спрямо първоначалното им признаване определя рисковата им класификация в три основни фази, както и последващото признаване на обезценка: Фаза 1 (редовни експозиции); Фаза 2 (експозиции с нарушено обслужване) и Фаза 3 (експозиции с кредитна обезценка). Дружеството работи с банки с добра репутация и всички парични средства и еквиваленти са класифицирани във Фаза 1.

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

Основните рискови параметри при определянето на очакваните кредитни загуби на ниво тип финансов инструмент включват: Експозиция при неизпълнение (EAD) – приблизителна оценка на размера на експозицията към бъдещия момент на неизпълнение, вземайки предвид всички бъдещи промени в експозицията след отчетната дата на баланса, плащанията на главница и лихва, и начислената лихва по неизвършени плащания;

➤ Вероятност от неизпълнение (PD) – приблизителна оценка на вероятността даден контрагент да не изпълни договорните клаузи, свързани с изплащане на дълга за определен времеви хоризонт;

➤ Загуба при неизпълнение (LGD) – приблизителна оценка на загубата в случай, че настъпи събитие на неизпълнение към определен момент. Тя се измерва чрез разликата между дължимите договорни парични потоци и тези които дружеството би очаквало да получи, включително от реализирането на обезпечение, ако има такова;

➤ Дисконтов фактор - е фактор за намиране на настоящите стойности на очакваните парични потоци по финансовия инструмент. При определянето на настоящата стойност на очакваните парични потоци дружеството използва оригиналния (първоначалния) ефективен лихвен процент.

Нетният ефект от изменението на приблизителната оценка на очакваните кредитни загуби по финансовите инструменти се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (печалбата или загубата за годината) по статия „нетна загуба за обезценка на финансови активи” към административните разходи. Всяко възстановяване на обезценка по кредитни загуби също се отразява за сметка на коректива и текущата печалба или загуба за периода на възстановяване. За финансови

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

2.9. Финансови пасиви. Търговски задължения

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

Дружеството класифицира своите задължения 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.

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

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

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

2.10. 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.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Планове с дефинирани вноски

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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

Планове с дефинирани доходи

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

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на финансовия отчет, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им, се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като: а) разходите за текущ и минал стаж, разходите за лихва и ефектите от съкращенията и урежданията се признават веднага, в периода, в който възникнат, и представят в текущата печалба или загуба, по статия „разходи за персонал”, а б) ефектите от последващите оценки на задълженията, които по същество представляват актюерски печалби и загуби, се признават веднага, в периода, в който възникнат, и се представят към другите компоненти на всеобхватния доход, в статията „последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи”. Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита.

Доходи при напускане

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

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

2.11. 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 2022 г. е 10 % (2021: 10%).

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2022 г. отсрочените данъци върху печалбата на дружеството са оценени при ставка, валидна и за 2023 г., която е в размер на 10%.

2.12. Дружествен капитал и резерви

Д 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.

2.13. 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.

2.14. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството се изисква съгласно МСФО да се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. 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 № 2.15.1)

2.15. 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:

2.15.1. 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, в частта апорт.

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.

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
		31.12.2022	Ниво 3 31.12.2022	31.12.2021	Ниво 3 31.12.2021
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Инвестиционни имоти	4	6,847	6,943	6,849	6,943
Общо		6,847	6,943	6,849	6,943

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

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

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

Към 31.12.2022 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 капитала. Функцията по управление на кредитния риск осигурява прилагането на подходящи правила и политики и съответствието им със свързаните процедури и контроли за текущо наблюдение на всяка сделка по отдаване под наем или продажба на недвижим имот.

Максимална експозиция на кредитен риск

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

Финансови активи	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Парични средства и парични еквиваленти	185	42
Общо финансови активи	185	42
Максимален кредитен риск	185	42

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 2022 г.	Балансова стойност BGN '000	Финансови активи и пасиви		Безлихвени BGN'000
		До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	
Парични средства по разплащателни сметки в банки	185	185	-	-
Общо активи	185	185	-	-
Търговски задължения	-	-	-	-
Общо пасиви	-	-	-	-
Разлика	185	185	-	-

31 декември 2021 г.	Балансова стойност BGN '000	Финансови активи и пасиви		Безлихвени BGN'000
		До 3 мес. BGN '000	От 3 м. – 1 г. BGN '000	
Парични средства по разплащателни сметки в банки	42	42	-	-
Общо активи	42	42	-	-
Търговски задължения	-	-	-	1
Общо пасиви	-	-	-	-
Разлика	42	42	-	(1)

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 31.12.2022 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:

Към 31 декември 2022 г.

	Балансова стойност	По-малко от 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 м. до 1 г.
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	185	185	-	-
Общо активи	185	185	-	-
Финансови пасиви				
Търговски задължения	-	-	-	-
Общо пасиви	-	-	-	-

Към 31 декември 2021 г.

	Балансова стойност	По-малко от 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 м. до 1 г.
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	42	42	-	-
Общо активи	42	42	-	-
Финансови пасиви				
Търговски задължения	1	-	-	1
Общо пасиви	1	-	-	1

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 31.12.2022г., е в размер на 7,099 хил. лева (2021: 6,899 хил. лева). Собственият капитал към 31.12.2022г. е в размер на 7,060 хил. лева (2021: 6,890 хил. лева).

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 1 януари	-	-
Придобити	6,849	6,849
Салдо към 31 декември	6,849	6,849
<i>Амортизация и загуби от обезценка</i>		
Салдо към 1 януари	-	-
Амортизация за периода	2	-
Салдо към 31 декември	-	-
Балансова стойност към 1 януари	-	-
Балансова стойност към 31 декември	6,847	6,849

Към 31.12.2022г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е 6,943 хил. лева (2021: 6,943 хил. лева). (Приложение № 2.15.1).

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки при банки – свързани лица	185	42
Общо:	185	42

Паричните средства включват вземания по открити разплащателни сметки при Търговска банка Д АД и са в размер на 185 хил. лева (2021: 42 хил. лева).

Паричните средства по разплащателни сметки през 2022 г. се олихвяват с лихвен процент в размер на: 0.00 % (2021: 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 31.12.2022 г. така и към 31.12.2021.

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**Основен капитал**

Регистрираният основен капитал към 31.12.2022 г. е в размер на 7,099 хил. лева (6,849 хил.лв.- непарична вноска – апорт на инвестиционен имот и 250 хил.лв. - парична вноска), разпределени в 70,993 дяла с номинална стойност 100 лева всеки. Към 31.12.2022 г. дружеството няма невнесен капитал.

Към 31.12.2022 г. основния капитал е 100% собственост на Търговска банка Д АД.

Натрупани загуби

Към 31.12.2022 г. *натрупаната загуба* на дружеството е в размер на 39 хил. лева (2021: 9 хил. лева).

Движението на *натрупаната загуба* е както следва:

	31.12.2022	15.11.2021
	BGN '000	BGN '000
Салдо в началото н отчетния период	(9)	-
Нетна загуба за годината	(30)	(9)
Салдо в края на отчетния период	(39)	(9)

7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Административните разходи за дейността представляват разходи за персонала в размер на 10 хил. лева (2021: 2 хил. лева) и други административно-оперативни разходи, състоящи се от разходи за външни услуги - 9 хил. лева (2021: - 8 хил. лева); разходи за дънци, такси и други – 14 хил. лева (2021: - хил. лева) и разходи за амортизации – 2 хил. лева (2021: - хил. лева).

8. 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

Дружества под общ контрол

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
Шипка Фуат Гювен Варна ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Кърджали Табак АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Свиленград-газ АД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Шипка Ойл ЕООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Братя Василеви ООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Магазин Шипка Фуат Гювен ООД	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД
Магазин Шипка Фуат Гювен - Турция	Предприятие под общ контрол чрез основен акционер на Търговска банка Д АД

Дружеството не е осъществявало сделки и операции със свързани лица за 2022 година. Към 31.12.2022 г. дружеството има открити салда по разплащателни сметки в дружеството, едноличен собственик на капитала (Приложение № 5).

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2022 г. включват текущи възнаграждения в размер на 10 хил. лева (2021: 2 хил. лева).

9. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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