Приложение към годишния финансов отчет за 2022 г. на "Туин Парк Инвест" ЕООД гр. Провдив

1.Информация за дружеството

"Туин Парк Инвест" ЕООД е новоучредено дружество на 06.07.2022г. и вписано в ТР на 11.07.2022г. с ЕИК **207010928** . Капитала на дружеството се формира първоначално от парична вноска в размер на 100,00 лв. На 05.11.2022 год. В търговския регистър е вписано увеличение на капитала с непарична вноска – апорт с предмет вещно право на строеж в размер на 3987210,00 лв. Дружеството е учредено от РЕТАЛИ ЕООД, ЕИК 206331354. с първоначално седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, п.к. 4001,р-н Западен ж.к. Христо Смирненски, ул."София" № 66А. След увеличението капиталът на дружеството с разпределен на 3987310 равни дяла с номинална стойност 1(един) лев всеки.

На 07.12.2022г. се сключва договор за покупко- продажба на дружествени дялове между РЕТАЛИ ЕООД - продавач и ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК 130046467-купувач, съгласно който договор РЕТАЛИ ЕООД продава 100% от притежавания капитал на **"Туин Парк Инвест" ЕООД** на ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД. Капиталът на дружеството е разпределен на 3987310 равни дяла с номинална стойност 1(един) лев всеки.

Сделката е вписана в Агенция по вписванията, Търговски регистър на 13.12.2022 г. с новия едноличен собственик на капитала на "Туин Парк Инвест" ЕООД – ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК130046467.

На 13.12.2022 год. в търговския регистър е вписана промяна на седалището и адресът на управление на дружеството : гр. Пловдив ул. Перущица 1А.

Към 31.12.2022г. дружеството се представлява и управлява от Иван Тиков.
Дейността на дружеството според учредителния акт е: Покупко-продажба и управление на недвижими имоти; отдаване под наем на недвижими имоти; строителство, осъществяване на цялостно строителство или отделни части от строителни обекти; търговска дейност в страната и чужбина с осъществяване на всички видове търговски операции, организиране и извършване на всички видове производства, услуги и дейности в областта на промишлеността, селското стопанство, транспорта, строителството, туризма, хотелиерството, като ако за съответната дейност се изисква лиценз или разрешение, тя се осъществява от Дружеството след получаване на съответния лиценз или разрешение, всички останали незабранени от закона дейности.

Основен предмет на дейност на дружеството е покупко-продажба и управление на недвижими имоти, отдаване под наем и строителство.

Според българския закон Ръководството е отговорно за изготвяне на финансовите отчети. Както се изисква от закона, тези отчети трябва да дават вярна и честна представа за дейността на Дружеството, за капитала, паричните потоци и за финансовия му резултат.

"Туин Парк Инвест" ЕООД е част от група предприятия.

"Туин Парк Инвест" ЕООД е предприятие с междинна майка ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК 130046467, която е част от група предприятия с майка "Булфарма" ООД
Консолидираният финансов отчет и годишният консолидиран доклад за дейността се съставят от Булфарма ООД – крайно предприятие майка и подлежат на независим финансов одит при условията и по реда на чл. 37 ал.3 от Закона за Счетоводството.
Консолидираният финансов отчет, годишният консолидиран доклад за дейността и одиторският доклад на местното предприятие майка Булфарма ООД се публикуват при условията и по реда на чл. 38 от Закона за Счетоводството.

Датата на официално одобрение на годишния финансов отчет е 22.05.2023 г.
Към 31.12.2022г. дружеството няма назначен персонал по трудови договори.

2.Счетоводна политика

Сравнителни данни

Всички данни за 2022 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева. Дружеството подлежи на независим финансов одит съгласно чл.37 ал.3 от Закона за счетоводството. ***Дружеството няма данни за предходен период, тъй като е новоучредено през 2022 год.***

Корекция на грешки

Грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период се преизчислява. В приложението се оповестява естеството на грешката, размера на корекцията по позиции за текущия период, за предходния период и за периоди, предходни на предходния, факта, че сравнителната информация е била преизчислена
Значимите счетоводни политики, пояснени по-долу, са прилагани последователно през всички представени отчетни периоди.

2.1 База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.
Финансовият отчет се изготвя при спазване на принципа на историческата цена. Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието ръководството да използва преценки и предположения. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на субективна преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети цяло, са отделно оповестени в Приложението в Бележка 4 – Приблизителни оценки. Въпреки че тези допускания се основават на най-добрите познания на ръководството, възможно е фактическите резултати да се различават значително от тях.

Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на основата на фундаменталния принцип за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа – предположение за действащо предприятие, която оценка обхваща периода от минимум една година след отчетната дата (т. е. времеви хоризонт от 1.1.2023 г. – 31.12.2023 г.).

На база оценката на приложимостта на този принцип, ръководството потвърждава, че не са налице фактори или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

За финансовата 2022 год. Дружеството не отчита приходи от продажби. Към 31.12.2022 има сключен договор за изпълнение на строително-монтажни работи. Дружеството е в процес на изграждане на недвижими имоти в град Пловдив на бул. Пещерско шосе.

Във връзка с военния конфликт възникнал на 24.02.2022г. между Русия и Украйна, който продължава и до момента, ръководството счита, че той няма да окаже съществен негативен ефект върху дейността на дружеството и няма индикации за съществено отрицателно повлияване и несигурност на принципа за действащо предприятие, тъй като дружеството няма търговски, финансови или други бизнес отношения с фирми Русия и Украйна . Дружеството е част от група предприятия с майка „Булфарма“ ООД, която оказва и декларира, че ще продължава да оказва финансова, управленска и стопанска подкрепа на дружествата от групата, при необходимост от средства и при евентуални неблагоприятни последици за бизнеса в резултат на извънредни ситуации. Намеренията на ръководството на дружеството са то да продължи да изпълнява своите дейности.

Нашето становище относно приложимостта на принципа-предположение за действащо предприятие е : Не са установени фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на принципа - предположение за действащо предприятие, като база за изготвяне на финансовия отчет . Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са то да продължи да изпълнява всички свои дейности. Поради това, активите и пасивите на дружеството са осчетоводени при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в обозримо бъдеще в период минимум до една година.

2.2 Функционална валута и валута на представяне

а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която то извършва дейността си ("функционална валута"). За изготвяне на финансовите си отчети и оценяване на отделните елементи в тях Дружеството използва българския лев (лева) като отчетна валута (валута на представяне). Цялата информация е представена в лева, закръглени до хиляда (хил. лева).

б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден.

Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават във финансовия резултат.

Заключителният курс на българският лев към основните валути, с които оперира Дружеството за периодите, за които е съставен настоящия финансов отчет, е както следва:

Към 31 декември	**2022**
1 EUR	1,95583

2.3 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Дружеството е определило стойностен праг от 700 , под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност. При подмяна на разграничима част от дълготраен актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на актив.

Методи на амортизация

Амортизацията се начислява в разходите на база линеен метод въз основа на очаквания полезен живот на сградите. машините, съоръженията и оборудването както следва:

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.
Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответно корекции към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.
Към 31.12.2022 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

2.4 Нематериални дълготрайни активи и Дългосрочни финансови активи

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи, придобити от Дружеството, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и възможни загуби от обезценка.
Амортизация се начислява в отчета за приходи и разходи на база линеен метод според оценения полезен живот. Избраният праг на същественост за отчитане на нематериален дълготраен актив е 700 лева.
Към 31.12.2022 Дружеството не притежава нематериалните дълготрайни активи.

Дългосрочни финансови активи

Към 31.12.2022 Дружеството не притежава Дългосрочни финансови активи- акции и дялове от капитала на други дружества.

2.5 Материални запаси

При придобиване материалните запаси се оценяват по доставна цена.

Материалните запаси се оценяват и представят във финансовия отчет по по-ниската

от цената на придобиване и нетната реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден материален запас в неговото настоящо състояние и местонахождение се включват в себестойността(цената на придобиване). Това са всички доставни разходи - покупна цена,такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и др. разходи.

В края на отчетния период материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната цена на придобиване (себестойност) и нетната им реализуема стойност. Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Дружеството определя разхода за материалните запаси при потребление, като ги оценява по метода на среднопретеглена стойност. При продажба на материални запаси, тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

2.6 Вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.

2.7 Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки.

2.8 Собствен капитал, резерви и натрупана печалба

Записаните дялове по номиналната им стойност се класифицират като записан капитал.
Собствения капитал включва записан капитал, законови и други резерви и отчетени финансови резултати .

2.9 Обезценка на финансови активи – признаване и възстановяване на загуба от обезценка

Дружеството оценява в края на всеки отчетен период дали има обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени. Даден финансов актив или група от финансови активи се обезценяват и загуби от обезценката се претърпяват, само ако има обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актива ("събитие довело до загуба") и това събитие (или събития) оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или група от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени.

Критериите, които Дружеството използва, за да определи дали са налице обективни доказателства за загуба от обезценка, включват:

- Значими финансови затруднения на длъжника;
- Нарушение на договора, като просрочено плащане или липса на такова на лихви или на главница;
- Вероятност, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност или ще претърпи друго финансово преустройство.

Дружеството първоначално преглежда индивидуалните значими вземания и оценява дали съществува обективно доказателство за обезценка.

При необходимост размерът на загубата се изчислява като разлика между стойността на активите и очакваните бъдещи парични потоци . Стойността на актива се намалява и размерът на загубата се признава в отчета за приходите и разходите.
През 2022 год. поради липса на индикации за обезценка не е извършена обезценка на финансови активи.

2.10 Задължения

Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Търговските задължения към доставчици и свързани лица , първоначално се признават по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност по сделката, която ще бъде изплатена срещу получените стоки и услуги.
Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията
Заемите и авансите се класифицират като краткосрочни задължения – с период на погасяване до 12 месеца и дългосрочни задължения – с период на погасяване над 12 месеца от датата на изготвяне на счетоводния баланс.

Задължения към доставчици във връзка с доставка на стоки и услуги
Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Търговските задължения към доставчици и свързани лица – доставчици, първоначално се признават по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност по сделката, която ще бъде изплатена срещу получените стоки и услуги.
Впоследствие те се отчитат по стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението. Класифицират се като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), а ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Други задължения
Включват текущи задължения във връзка с възнаграждения , осигурителни задължения , данъчни задълженияи други задължения.

2.11 Приходи за бъдещи периоди
Като приходи за бъдещи периоди се отчитат приходите, отнасящи се за следващи отчетни периоди.
2.12 Отчитане на лизинговите договори
2.12.1 Финансов лизинг
Финансовият лизинг се признава като актив и пасив в счетоводния баланс на наемателя с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.
При изчисляването на минималните лизингови плащания сконтовият фактор е лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, ако той практически може да бъде определен. Когато не може да бъде определен, се използва диференциалният лихвен процент за задължението на наемателя.

✓ При финансов лизингов договор, когато Дружеството е наемател:

а) отчита като задължение определената в договора обща сума на наемните плащания;

б) записва наетия актив по справедлива стойност или със стойността на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски;

в) отчита като финансов разход за бъдещи периоди разликата между определената по буква "б" стойност на наетия актив и общата сума на договорените наемни плащания;

г) признава като текущ финансов разход за периода част от финансовия разход за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;

д) начислява амортизация на амортизируемите наети активи - в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи;

е) намалява задължението си с изплатените през срока на договора суми.

✓ При финансовите лизингови договори, когато Дружеството е наемодател:

а) отчита като вземане определените в договора наемни плащания; в сумата им се включват: справедливата (продажната) цена на отдадения актив; разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения актив, която се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди;

б) отписва отдадения актив по неговата балансова стойност;

в) отчита в текущия период финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;

г) отчита в намаление на вземането по договора получените през срока на договора плащания.

12.2.2 Експлоатационен лизинг

При експлоатационните лизингови договори когато Дружеството е наемодател:

а) дружеството представя в своя счетоводен баланс активите, които са обект на експлоатационен лизинг;

б) когато активите – обект на експлоатационен лизинг, са амортизируеми активи, дружеството начислява амортизации в съответствие с амортизационната политика, приета от предприятието по отношение на подобни активи, а амортизациите се изчисляват в съответствие със СС 4 – Отчитане на амортизациите;

в) разходите, включително тези за амортизации, извършени във връзка с генерирането на приходи от лизинг, се признават текущо от дружеството в отчета за приходите и разходите;

г) извършените първоначално преки разходи от дружеството във връзка с договарянето и уреждането на експлоатационния лизинг се отчитат като разходи за текущия период;

д) приходите от наем (лизинг) по договори за експлоатационния лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги, като застраховки, поддръжка, ремонти, охрана, почистване, консумативни разходи и др.) се признават от дружеството по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив.

Приходите от извършени услуги се признават в съответствие с изискванията на СС 18 – Приходи;

е) дружеството в качеството си на наемодател признава общата сума на плащанията за стимули като намаление на прихода от наем (лизинг) за целия срок на лизинговия договор на линейна база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив;

ж) предприятието тества отдадения на експлоатационен лизинг актив за обезценка по правилата на СС 36 – Обезценка на активи;

з) към момента на сключването на договор за експлоатационен лизинг дружеството в качеството си на наемодател, не признава печалба от продажба, тъй като договорът не е еквивалентен на продажба.

✓ При експлоатационни лизингови договори когато Дружеството е наемател- отчита:
а) плащанията по оперативен лизинг (с изключение на разходите за услуги, например за застраховка, поддръжка, охрана, почистване и др.) като разходи в отчета за приходите и разходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят използва изгодите от наетия актив, дори ако плащанията не се извършват на тази база;
б) разходи, свързани с допълнителни плащания –за извършване на ремонти и подобрения, за застраховки и поддръжка на наетия актив и други подобни, включително разходите, свързани със съществувал по-рано лизинг (разходите по прекратяването, подобренията, преместването на наетото имущество и др.), включително разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумението за стимули, се отчитат само от дружеството в качеството си на наемател в съответствие с Общите положения и стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се отчитат като дълготрайни активи.
Тези разходи се отчитат отделно от разходите за наем (лизинг);
в) извършените разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисиони, такси и др.), се отчитат отделно от наема (лизинга) като разходи за текущия период;
г) дружеството в качеството си на наемател признава общата сума от получените стимули като намаление на разходите за наем през целия срок на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за наемателя от използването на лизинговия актив.

2.13 Текущи и отсрочени данъци
Разходите за данъци включват текущи и отсрочени данъци. Данъкът се признава в отчета за приходите и разходите, с изключение на случаите, в които е свързан със статии, признати директно в собствения капитал. В този случай данъкът също така се признава директно в собствения капитал.

Текущият данък върху печалбата се изчислява на база действащите данъчни закони. Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, във връзка със ситуации, в които приложимата данъчна нормативна уредба подлежи на тълкувания. За 2022 Дружеството не отчита отсрочени данъци.

2.14 Пенсионни и краткосрочни доходи на наети лица
Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде използван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.
Дружеството прави вноски за пенсиониране на наетите лица към съответните осигурителни фондове, на база на начислените възнаграждения за труд, съгласно изискванията на местното законодателство.
При пенсиониране на работник или служител, Дружеството следва да изплати обезщетение от две до шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж в предприятието (по-малко или повече от 10 години), съгласно чл.222 от Кодекса на труда на Република България.
Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след

напускане или други дългосрочни задължения и планове за възнаграждения след напускане под формата на компенсации с дялове от собствения капитал, поради което за него не са възникнали задължения от такъв характер.
Към 31.12.2022г. дружеството няма назначен персонал по трудови правоотношения и не е начислило правно задължение за изплащане на доходи на наетите лица при пенсиониране

2.15 Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходите за лихви представляват лихви по сключени договори за получени от Дружеството заеми. Отчитат се по метода на ефективния лихвен процент и се признават като финансов разход през периода, през който са възникнали.

2.16 Признаване на приходи и разходи

Приходите включват справедливата цена на полученото или подлежащо на получаване плащане или възнаграждение за продадени продукция, стоки , материали или за извършени услуги , при нормално протичане на дейността на Дружеството. Приходите са посочени нетно от данък върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Дружеството признава приходи, когато сумата на прихода може да бъде надеждно определена, когато е възможно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, и когато отговаря на специфични критерии за всяка от извършваните дейности. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, като взема предвид вида на сделката и особеностите на всяко споразумение.

Приходи от продажби на продукция и стоки
Приходи от продажби на продукция и стоки се признават, когато Дружеството предостави продукцията и стоките на клиента.

Приходите от услуги се признават при наличие на следните условия:
- когато са прехвърлени значителни рискове към контрагента, услугата е извършена и сумата на прихода може надеждно да бъде оценена,
- когато разходите по сделката и разходите, необходими за нейното довършване могат да бъдат надеждно измерени и
- етапът на завършеност на сделката може надеждно да се оцени.

Приходи от финансирания
Правителствените дарения се отчитат като финансиране, освен ако в закон е определен друг ред на отчитане, което финансиране се признава като приход в текущия период, както следва за:
а) дарения, свързани с амортизируеми активи – пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението;
б) дарения, свързани с неамортизируеми активи – през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по даренията;

Разходи
Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение, с цел идентифициране на размера на разходите по напрОавления и дейности. Разходите се отчитат на принципа на текущото начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане без ДДС.

Приходите от и разходите за дейността са начислявани при възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за съпоставимост и причинна и следствена връзка между тях.

Приходи/разходи, за които не са налице условия за признаването им, се отчитат като получени/предоставени аванси.

За финансовата 2022 год. Дружеството не отчита разходи за дейността и приходи от продажби.

2.17 Разпределение на дивиденти

Разпределение на дивиденти в Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който дивидентите са одобрени от Общото събрание.

През 2022 год. не са разпределяни дивиденти.

3. Управление на финансовия риск

Фактори на финансовия риск

Финансовите активи и финансовите пасиви, представени в баланса на Дружеството включват вземания от клиенти и доставчици, други вземания, парични средства, задължения по договори за финансов лизинг, задължения към доставчици и свързани предприятия и други краткосрочни задължения.

Основните рискове, свързани с тези финансови инструменти, са пазарен риск (включващ риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен и ликвиден риск.

За цялостно управление на риска ръководството на Дружеството е съсредоточило вниманието си върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

(а) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Валутният риск възниква, когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и пасиви са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на дружеството. Валутен е рискът, при които стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени във валутните курсове.

В резултат на нерегулярни сделки по доставки, деноминирани в чужда валута. Дружеството не е изложено на съществен риск, свързан с валутните курсове. Ръководството е осигурило извършването на редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсов риск, в т.ч. и извършването на сделки, деноминирани в паричната единица Евро, към която българският лев е с фиксиран курс.

(ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на стоките и услугите.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на заемите, дължащи се на изменението на пазарните лихвени проценти. Лихвен риск за Дружеството би произтекъл от получените дългосрочни заеми. Заеми, получавани с променлив лихвен процент, излагат Дружеството на лихвен риск от промени на бъдещите парични потоци. Дружеството анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, взимайки предвид финансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране.

(б) Кредитен риск
Рискът, при който една от страните по финансовия инструмент не изпълнява свое задължение и по този начин причинява финансова загуба на другата страна, се определя като кредитен риск. Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, също както и от кредитни експозиции на търговци, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции.
За банки и други финансови институции, се одобряват такива само с добър рейтинг. За търговци се преценява кредитната надеждност на клиента, взимайки предвид финансовата му позиция, минал опит и други фактори.

(в) Ликвиден риск
Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства. Ръководството се стреми да прецени надеждно последствията върху финансовата позиция на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички необходими мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса в настоящата обстановка. То наблюдава променливите прогнозни изисквания за ликвидност на Дружеството и ще реагира, за да се гарантира, че разполага с достатъчно пари, необходими за оперативните нужди.

(г) Капиталов риск
Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като просперирашо дружество с цел да осигури възвращаемост за собственика и поддържане на оптимална капиталова структура.

Влияние върху ликвидността:
Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг и заеми с търговски дружества. Ръководството взема всички необходими мерки за поддържане на стабилността и развитие на дейността в настоящата обстановка.
Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от основна дейност, подкрепа на собствениците и достъп до банкови и други заеми) ще продължават да бъдат адекватни за ликвидните нужди на Дружеството и през следващата 2023 г.

4. Приблизителни оценки
Приблизителните оценки и преценки са базирани на оценки и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно, Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване.

които могат да се различават от фактическите резултати, както са описани по-долу:

(а) Обезценки на нефинансови активи
Дружеството проверява на годишна база дали съществуват индикации, че даден актив подлежи на обезценка. Към 31 декември 2022 г. е проведен тест за обезценка на активите и като резултат не е установена необходимост от обезценка.

(б) Обезценки на материални запаси
Дружеството проверява на годишна база дали отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност. Оценката на нетната реализируема стойност се базира на най-сигурните съществуващи данни по време на съставянето на тази оценка, като се отчитат колебанията в цените.

(в) Обезценки на вземания
За извършване на обезценки на вземания ръководството на Дружеството оценява размера и периода на очакваните бъдещи парични потоци, свързани със вземанията, въз основа на своя опит за сходни по характер вземания, като взема под внимание и текущите обстоятелства за вземанията, преглеждани за обезценка.

(г) Полезен живот на нетекущите активи
Ръководството на Дружеството определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните нетекущи активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. При необходимост ръководството ще промени разхода за амортизацията, където полезния живот е по-малък/по-голям от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи.

Бележки към финансовите отчети

5. Приходи и разходи

За финансовата 2022 год. Дружеството не отчита разходи за дейността и приходи от продажби.

Във връзка със сключен договор за изпълнение на строително-монтажни работи, през. месец декември 2022г. Дружеството е извършило първо авансово плащане в размер на 2557 х. лв.

6. Данни от счетоводния баланс:

Нетекущи активи
Към 31.12.2022год. Дружеството не притежава нетекущи активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви
Към 31.12. 2022 год. дружеството не отчита отсрочени данъци.

Краткотрайните активи по принцип се характеризират с по-голяма динамичност.
Дружеството има следните налични краткотрайни активи:

Материалните запаси на Дружеството включват:
(в хил. лева)

	31-Декември - 2022
Текущи (краткотрайни) активи	
Материални запаси	
1. Суровини и материали	0
2. Незавършено производство- връзка със строителство на сгради	3987
3. Предоставени аванси във връзка със строително монтажни работи	2131
Общо за група :	**6118**

Към 31.12.2022 год. Дружеството отчита:

- незавършено производство - връзка със строителство на сгради, което включва вещно право на строеж в размер на 3987х. лв.
- вземания във връзка с предоставен аванс – първо авансово плащане по договор за строителство в размер на 2131 х. лв.

Вземания

Към 31.12.2022 г. вземанията на Дружеството са както следва:

	31-Декември-2022
	Сума (хил. лв.)
	Година
	Текуща
Вземания	
1. Други вземания- ДДС за възстановяване	426
Общо за групата:	**426**

Парични средства

Към 31 декември	2022
Парични средства в каса	1
	1

Към 31.12.2022г. дружеството не отчита разходи за бъдещи отчетни периоди.

Собствен капитал:

"Туин Парк Инвест" ЕООД е новоучредено дружество на 06.07.2022г. и вписано в ТР на 11.07.2022г. с ЕИК **207010928** . Капиталът на дружеството се формира първоначално от парична вноска в размер на 100,00 лв. На 05.11.2022 год. В търговския регистър е вписано увеличение на капитала с непарична вноска – апорт с предмет вещно право на строеж в размер на 3987210,00 лв. Дружеството е учредено от РЕТАЛИ ЕООД, ЕИК 206331354.

На 07.12.2022г. се сключва договор за покупко- продажба на дружествени дялове между РЕТАЛИ ЕООД - продавач и ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК 130046467-купувач, съгласно който договор РЕТАЛИ ЕООД продава 100% от притежавания капитал на "Туин Парк Инвест" ЕООД на

ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД. Капиталът на дружеството е разпределен на 3987310 равни дяла с номинална стойност 1(един) лев всеки.

Сделката е вписана в Агенция по вписванията, Търговски регистър на 13.12.2022 г. с новия едноличен собственик на капитала на "Туин Парк Инвест" ЕООД – ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК130046467.

Собствен капитал	Сума 31.12.2022год.
А. Собствен капитал	
I. Записан капитал	3987
II. Текуща печалба (загуба)	0
Общо раздел А:	**3987**

Задължения

Задълженията на Дружеството към 31.12.2022 година са дългосрочни в размер на 2558 хил. лева, в т.ч.:

	Сума (хил. лв.)
Задължения	**31-Декември - 2022**
1. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	2558
- над 1 год.	2558
Общо за раздела, в т.ч.:	**2558**
над 1 година	2558

Към 31.12.2022 год. Дружеството отчита дългосрочно задължение в размер на 2558 х. лв. към ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, което в качеството си на едноличен собственик на капитала е предоставило на "Туин Парк Инвест" ЕООД парични средства – допълнителна парична вноска по чл. 134 от търговския закон за срок от три години.

7. Основни данни от Отчета за паричните потоци

През 2022г.постъпленията на паричните средства по отчета за паричните потоци (ОПП) са в размер на 2558 хил. лв. Плащанията са в размер на 2557 хил. лв. Нетния паричен поток през 2022 година е положителен в размер на 1 х. лв. През 2022г. дружеството няма плащания свързани с придобиване на ДМА.

8.Свързани лица

Оповестяване на свързани лица:

"Туин Парк Инвест" ЕООД е предприятие с междинна майка ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД, с ЕИК 130046467, която е част от група предприятия с майка "Булфарма" ООД .Свързани лица са предприятията под общ контрол-Дъщерни предприятия на компания майка Булфарма ООД и асоциирани предприятия на компания майка Булфарма ООД.

През отчетния период Дружеството няма осъществени сделки /приходи и разходи / с предприятия от групата.

Неуредените разчети със свързани лица към 31 12 2022 год са както следва:

- Задължения към предприятия от група над 1 година в размер на 2558 х.лв. в т.ч. към:
  - ✓ ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД

Задължението е във връзка с направена допълнителна парична вноска по чл.134 от търговския закон за срок от три години от ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР I - ПАЗАРДЖИК ЕООД в качеството му на едноличен собственик на капитала на "Туин Парк Инвест" ЕООД.

Консолидираният финансов отчет и годишният консолидиран доклад за дейността се съставят от Булфарма ООД -предприятие майка и подлежат на независим финансов одит при условията и по реда на чл. 37 ал.3 от Закона за Счетоводството.
Консолидираният финансов отчет, годишният консолидиран доклад за дейността и одиторският доклад на местното предприятие майка Булфарма ООД се публикуват при условията и по реда на чл. 38 от Закона за Счетоводството.

Сделки между Дружеството и управленския персонал.
През отчетния период не са начислявани възнаграждения на управителя на Дружеството.

9. Условни активи и пасиви
Поети ангажименти
Поети банкови гаранции
Към 31 декември 2022 г. Дружеството не е предоставило банкови гаранции на трети страни.

10. Събития след датата на баланса и отговорности на ръководството

Ръководството на Дружеството декларира, че няма коригиращи или некоригиращи събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, които да имат съществено влияние и следва да бъдат отразени и/или оповестени в него.

11. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и ефекти от Covid-19 и военния конфликт между Русия и Украйна

Считаме, че ситуацията във връзка с коронавирус COVID-19, която продължава и през 2023г., както и военния конфликт възникнал на 24.02.2022г. между Русия и Украйна и продължава и до момента, няма да окажат съществен негативен ефект върху дейността на дружеството, тъй като нямаме преки търговски и финансови взаимоотношения с фирми от Русия и Украйна. Ние сме идентифицирали евентуалните рискове и несигурности за нашия бизнес от това, анализирали сме очакваните евентуални неблагоприятни последици и сме предприели мерки и планове за тяхното минимизиране. Считаме, че тези събития не водят до преизчисляване на приблизителните счетоводни оценки и промяна в класификацията на активите и пасивите.

Ръководството счита, че на този етап няма индикации за съществено отрицателно повлияване и несигурност относно принципа предположение за действащо предприятие, както във връзка със ситуацията от пандемията от коронавирус Covid-19, която продължава и през 2023г., така и от възникналия военен конфликт между Русия и Украйна.

През 2023 год. ръководството си е поставило за цел да увеличи приходите от продажби.

По силата на сключените договори, дружеството е в процес на изграждане на недвижими имоти в град Пловдив на бул. Пещерско шосе. Намеренията на ръководството са след завършването им, част от имотите да бъдат продадени, а останалата част да се отдават под наем с цел реализиране на приходи от наем.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Дружеството. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството през 2023 г. са то да продължи да изпълнява всички свои дейности.

22.05.2023 год.

Съставител на отчет:

Райна Кръстева

Ръководител:

Иван Тиков