
„Индустириален парк ЕЛПЕ” АД

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.08.2024 г.

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.08.2024 г.

Управител:

Ния Стоянова Темиз

Съставител:

Ленира ЕООД, Елена Рачовска

Адрес на управление:

гр. София, ул. „Тинтява“ №126 вх. Б,
офис 3

Обслужваща банка:

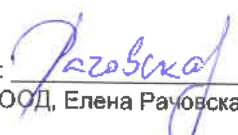
Първа Инвестиционна Банка АД

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.08.2024 г.
СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснителни бележки /Приложения/	7-26

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 август 2024г	31 декември 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Акции и дялове в предприятия от група	5	5	10
Аванси за придобиване на активи	6	1 041	
Предоставени заеми на свързани лица	7	26	26
		<u>1 072</u>	<u>36</u>
Текущи активи			
Предоставени заеми на свързани лица	7	138	-
Търговски и други вземания	8,7	66	-
Парични еквиваленти	9	25	-
		<u>229</u>	<u>-</u>
Общо активи		<u>1 301</u>	<u>36</u>
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	50	5
Допълнителен капитал	10	15	
Загуба за текущата година		(18)	(5)
		<u>47</u>	<u>-</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	7	1 229	-
		<u>1 229</u>	<u>-</u>
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	7	20	26
Търговски и други задължения	8	5	10
		<u>25</u>	<u>36</u>
Общо пасиви		<u>1 254</u>	<u>36</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>1 301</u>	<u>36</u>

Съставил: 
/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Дата: 09-09-2024 г.

Изп.директор: 
/Ния Стоянова Темиз /

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен
доход

	Пояснение	01 януари до 31 август 2024	от 02 март до 31 август 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги	11	(13)	(5)
Загуба от оперативна дейност		(13)	(5)
Финансови разходи		-	-
Загуба преди данъци		(13)	(5)
Загуба за периода		(13)	(5)
Общо всеобхватен доход за периода		(13)	(5)

Съставил: Рачовска
/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

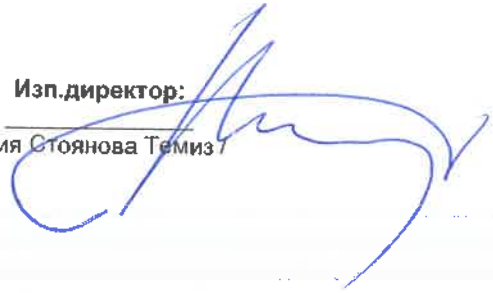
Изп. директор: Ния Стоянова Темиз

Дата: 09-09-2024 г.

Отчет за промените в собствения капитал

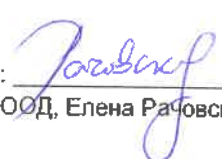
	Основен капитал	Допълнителен капитал	Загуба за периода	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 02 март 2023 г.	-	-	-	-
Емисия на дялове	5	-	-	5
Загуба за годината	-	-	(5)	(5)
Салдо към 31 декември 2023 г.	5	-	(5)	-
Емисия на дялове	45	15	-	60
Загуба за периода	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 август 2024 г.	50	15	(18)	47

Съставил: 
/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изп. директор: 
/Ния Стоянова Темиз/

Отчет за паричните потоци

Пояснение	01 януари до 31 август 2024	от 02 март до 31 август 2023г
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(27)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(27)	(5)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(118)	-
Паричен поток от инвестиционна дейност	(118)	-
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции/дялове	60	5
Получени заеми	1 374	26
Погасяване на получени заеми -	(171)	(26)
Аванси за придобиване на активи	(1 093)	-
Паричен поток от финансова дейност	170	5
Нетна промяна в паричните средства	25	-
Парични средства в началото на годината	-	-
Парични средства в края на периода	25	-

Съставил: 
/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изп.директор: 
/Ния Стоянова Темиз /

Дата: 09-09-2024 г.

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.08.2024 г.

Акционери	Брой акции	Обща ст/ст (лв.)	Дял от капитала (%)
ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК: 204368261	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв.	25 000	50
Сити Контрол ЕООД, ЕИК: 130425620	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв.	25 000	50
Общо		50 000	100

Акциите на дружеството са записани изцяло. Внесени са 100% от номиналната стойност на всяка акция.

Издадените от дружеството акции предстои да бъдат допуснати до търговия на сегмент „Пазар за растеж“, организиран МТФ София - многостранна система за търговия, организирана от Капман АД.

2. База за изготвянето на финансовия отчет

Дружеството води счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с основните принципи и изисквания на българското търговско и данъчно законодателство. Текущото счетоводно отчитане се осъществява съгласно Закона за счетоводството, утвърден индивидуален сметкоплан и специализиран софтуер, които гарантират в достатъчна степен отразяването на стопанските операции на дружеството, и дават достоверна и вярна информация за изготвяне на финансовите отчети.

Дружеството е учредено в началото на 2023г, и в съответствие със стратегическите цели да излезе на официален пазар за финансиране чрез публично предлагане е избрало да извършва счетоводното отчитане в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Настоящият междинен финансов отчет към 31 август 2024 г. е съставен в съответствие с МСФО.

При изготвянето на финансовия отчет е приложена счетоводна политика в съответствие с всеки приложим МСС/МСФО към 31.08.2024 г., Представената сравнителната информация е за съответстващите периоди на 2023 г.

3. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

3.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият междинен финансов отчет на „Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 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)

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.08.2024 г.

и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

- МСФО 17 Застрахователни договори – заменя МСФО 4 и променя фундаментално отчитането при дружества, издатели на застрахователни договори;

- Изменения в тесен обхват на МСС 1, Практическа насока 2 и МСС 8. Измененията имат за цел на подобряване оповестяването на информацията за счетоводната политика и да помогнат на потребителите да разграничат промените в приблизителните оценки от промените в счетоводната политика;

- Изменения в МСС 12 по отношение на отсрочените данъци за активи и пасиви, възникващи от обща транзакция – признаване на отсрочен данъчен актив и отсрочен данъчен пасив за транзакции, при които едновременно възниква облагаема и приспадаща се временна разлика;

- Изменения в МСС 12 – Международна данъчна реформа. Възможност за временно освобождаване от отчитане на отсрочени данъци, произтичащи от международната данъчна реформа на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

Към датата на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са приети, но са в сила след 1 януари 2024, не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството, както следва:

- Изменения в МСФО 16 за продажба с обратен лизинг. Измененията обясняват как се отчита продажба и обратен лизинг след датата на транзакцията. Вероятно е да бъдат засегнати евентуални лизингови договори, при които всички или някои лизингови плащания са променливи и не зависят от индекс или ставка;

- Изменения в МСС 7 и МСФО 7 – Финансиране от доставчици. Изисква се оповестяване, за да се подобри прозрачността на договореностите с доставчици и как това се отразява върху задълженията, паричните потоци и ликвидния риск;

- Изменения в МСС 21 – липса на обменяемост. Засяга предприятия, които имат сделки или транзакция в чуждестранна валута, която не е обменима в друга валута към датата на оценяване за определена цел. Една валута е обменяема, когато има възможност да се получи другата валута и транзакцията да се осъществи чрез пазарен или обменен механизъм, който създава изпълними права и задължения;

- Изменения в МСС 1 – Нетекущи задължения с условия. Измененията изясняват как условията, които предприятието трябва да изпълни в рамките на дванадесет месеца след отчетния период, влияят върху класификацията на пасив. Измененията имат за цел и да подобряват информацията, която предприятието предоставя във връзка със задълженията, предмет на тези условия.

Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети. 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.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

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.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.08.2024 г.

и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

- МСФО 17 Застрахователни договори – заменя МСФО 4 и променя фундаментално отчитането при дружества, издатели на застрахователни договори;

- Изменения в тесен обхват на МСС 1, Практическа насока 2 и МСС 8. Измененията имат за цел на подобряване оповестяването на информацията за счетоводната политика и да помогнат на потребителите да разграничат промените в приблизителните оценки от промените в счетоводната политика;

- Изменения в МСС 12 по отношение на отсрочените данъци за активи и пасиви, възникващи от обща транзакция – признаване на отсрочен данъчен актив и отсрочен данъчен пасив за транзакции, при които едновременно възниква облагаема и приспадаща се временна разлика;

- Изменения в МСС 12 – Международна данъчна реформа. Възможност за временно освобождаване от отчитане на отсрочени данъци, произтичащи от международната данъчна реформа на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

Към датата на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са приети, но са в сила след 1 януари 2024, не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството, както следва:

- Изменения в МСФО 16 за продажба с обратен лизинг. Измененията обясняват как се отчита продажба и обратен лизинг след датата на транзакцията. Вероятно е да бъдат засегнати евентуални лизингови договори, при които всички или някои лизингови плащания са променливи и не зависят от индекс или ставка;

- Изменения в МСС 7 и МСФО 7 – Финансиране от доставчици. Изисква се оповестяване, за да се подобри прозрачността на договореностите с доставчици и как това се отразява върху задълженията, паричните потоци и ликвидния риск;

- Изменения в МСС 21 – липса на обменяемост. Засяга предприятия, които имат сделки или транзакция в чуждестранна валута, която не е обменима в друга валута към датата на оценяване за определена цел. Една валута е обменяема, когато има възможност да се получи другата валута и транзакцията да се осъществи чрез пазарен или обменен механизъм, който създава изпълними права и задължения;

- Изменения в МСС 1 – Нетекущи задължения с условия. Измененията изясняват как условията, които предприятието трябва да изпълни в рамките на дванадесет месеца след отчетния период, влияят върху класификацията на пасив. Измененията имат за цел и да подобрят информацията, която предприятието предоставя във връзка със задълженията, предмет на тези условия.

Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети. 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.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

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.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството 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, 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 биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

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

3.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за съответстващите периоди от 2023г.

3.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев, който от 01.07.1997 г. е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка, в съотношение DEM/BGN = 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение EUR/BGN=1.95583.

Междинният финансов отчет към 30.06.2024 г. е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) - отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

При първоначално признаване, всяка сделка, респ. операция в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово 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 сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като „други оперативни доходи/загуби от дейността“ и се представят нетно.

3.4. Приходи

3.4.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни

бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти, дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики, приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

3.4.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

3.4.3. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен икъл на дружеството; а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 Финансови инструменти.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, приходи от лихви и дивиденди, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми. Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

3.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива

стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

3.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

3.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

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. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно към "други доходи от дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на финансови активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

3.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Като парични еквиваленти се третираат краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството.

3.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

3.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2024 г., както и за предходната 2023 г. е 10% (десет на сто).

3.12. Акционерен капитал и резерви

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД е универсален правопреемник на Индустириален парк ЕЛПЕ ООД, създадено като дружество с ограничена отговорност, учредено е по реда на Търговския закон (ТЗ). Съгласно изискванията на ТЗ, дружеството формира съответните резерви.

3.13. Печалба (загуба) на акция

Нетната печалба или загуба на акция се изчислява като се раздели нетната обща печалба на броя издадени акции от капитала на дружеството.

3.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите на дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя („Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД) е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд „Общо заболяване и майчинство“ (ОЗМ), фонд „Безработица“, фонд „Трудова злополука и професионална болест“ (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават 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). Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят прави месечно съответни 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.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала, под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях 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. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите 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 разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

3.15. Финансови инструменти

3.15.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава всеки финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на

финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци и определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти).

Покупките и продажбите на финансови активи се признават на датата на прехвърляне на собствеността, респ. датата на придобиване. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи.

Съществуват три категории за отчитане, в които Дружеството класифицира своите дългови инструменти, съответно Амортизирана стойност, Справедлива стойност в друг всеобхватен доход (ССДВД) и Справедлива стойност в печалбата или загубата (ССПЗ).

Амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/загуби, заедно с печалбите и загубите от валуните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход.

ССДВД

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансовите активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по справедлива стойност в Друг всеобхватен доход. Движенията в балансовата стойност се отчитат в Друг всеобхватен доход, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и валутни печалби и загуби, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив се

отписва, натрупаната печалба или загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се признава в други печалби/(загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват в финансовия доход чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от курсови разлики се представят в други печалби/(загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за доходите.

ССПЗ

Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД, се оценяват по ССПЗ. Печалбата или загубата от дълговата инвестиция, която впоследствие се оценява по ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в други печалби/(загуби) през периода, в който възниква.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Дружеството не начислява бъдещи кредитни загуби на средствата в брой и разплащателни сметки.

3.15.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.16. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се 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 различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

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, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котирани цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, 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.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта е определено специално лице по оценките на подчинение на управителя, което организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на външните оценители.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от управителя на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред управителя подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

3.17. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Обезценки на вземания

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността“.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда „други разходи за дейността“ за сметка на намаление на коректива.

При преминаване към МСС дружеството е направило оценка на очакваните кредитни загуби на вземанията си в резултат, на която е получило обезценка на вземанията по-малка от начислените провизии за обезценка на вземанията съгласно предходната си счетоводна политика. В резултат на това дружеството не е начислило допълнителна загуба в текущия финансов отчет, но и не е възстановило начислените в предходни периоди обезценки.

4. Дефиниции и оценка на елементите на счетоводния баланс

4.1. Дълготрайни (нетекущи) активи

Първоначално придобиване

Първоначалното оценяване на нетекущите активи се извършва:

- по цена на придобиване, която включва: покупната цена (вкл. мита и невъзстановими данъци), всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници;
- по справедлива стойност: за получените в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка: приета от съда, и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за получени активи като aportна вноска.

Отписване

Отписването на нетекущите активи от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Печалбата или загубата от нетекущите активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лв., се капитализират.

Дружеството прилага линейния метод за амортизация на амортизируемите дълготрайни активи, при който амортизацията се разпределя пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на актива. Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на дълготрайните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок
		(години)
Компютърна техника	25%	4
Машини и оборудване	15%	6.67
Транспортни средства	10%	10
Сгради	4%	25
Други активи	15%	6.67

Разходът за амортизация на ДМА се начислява от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на актива. Когато се придобива актив, който се нуждае от монтаж – от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация.

Нематериалните активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от дружеството, които нямат физическа субстанция, те са със съществено значение при употребата им и от използването им се очаква икономическа изгода. Един актив се класифицира за признаване и отчитане като нематериален актив, когато отговаря на определения за нематериален актив; при придобиването му той може надеждно да се оцени и се очакват икономически изгоди от използването на актива.

Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка.

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.08.2024 г.

Последващите разходи, свързани с нематериален актив, могат да бъдат разходи, направени във връзка с нематериален актив, които се признават за текущи разходи в периода на възникването. Такива разходи са разходи за поддържане на патенти, търговски марки, франчайз; разходи за въвеждане на актива в експлоатация (начални разходи); разходи за обучение.

Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на нематериалните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок
		(години)
Нетекущи нематериални активи, с ограничен срок на ползване	33,33%	3
Програмни продукти	50%	2

5. Дялове в предприятия от група

Към 31 август 2024г (респ. 31 декември 2023г) Дружеството е посочило в отчета за финансовото състояние - раздел нетекущи активи, суми, представляващи размера на извършени инвестиции – придобити дялове на две дружества. С договор за покупко-продажба на дялове, през 2023г са придоби дяловете на следните дружества:

име на дъщерно дружество	дял от капитала	стойност	31 август 2024г	31 декември 2023г
	(%)	(хил.лв)	хил. лв.	хил. лв.
Гардънс Сити ООД, ЕИК:131431754	100	5	5	5
Гардънс Хил ЕООД1 ЕИК: 131526106	100	5		5
			5	10

На 30 май 2024г с решение на общото събрание на съдружниците, дяловете на Гардънс Хил ЕООД са продадени на Кътина Естейт ООД. Цената за дяловете е платена в брой при изповядване на сделката.

6. Аванси за придобиване на активи

На 16.08.2023 г. по силата на Договор за цесия, Дружеството придобива вземане в размер на EUR 5,000,000, като в замяна на вземането Дружеството се е задължило да поеме за своя сметка разходите по съдебното дело, образувано във връзка с вземането. През първата половина на 2024г. дружеството е извършило разходи, свързани с вземането по силата на цесията, посочена по-горе, които са отразени в отчета за финансовото състояние, раздел нетекущи активи. Натрупаните към 31 август 2024г платени разходи по събиране на вземането са както следва:

Аванси за придобиване на активи	31 август 2024г	31 декември 2023 г.
	/хил.лв/	/хил.лв/
Адвокатско възнаграждение	587	-
Съдебни гаранции	150	-
Държавни такси	40	-
Процесуално представителство	150	-
Нотариални такси	114	-
Общо	1 041	-

7. Оповестяване на свързани лица и сделките с тях

Състав на свързаните лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала, управителите и свързаните с тях лица:

По силата на управителни функции, управители на Индустириален парк ЕЛПЕ АД (поотделно) са:

- 1) Ния Стоянова Темиз - Изп.директор,
- 2) Юри Цветанов Соколов - Изп.директор.

По силата на участие в капитала, акционери в Индустириален парк ЕЛПЕ АД:

- 1) СИТИ КОНТРОЛ ЕООД, ЕИК 130425620, участие - 50%; управител и едноличен собственик на капитала - Ния Стоянова Темиз;
- 2) ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 204368261, участие - 50%, управител - Юри Цветанов Соколов. Едноличен собственик на капитала е Зорница Цветанова Асенова.

Дружества, в които Индустириален парк ЕЛПЕ АД има участие:

- 1) Гардънс Сити ЕООД, ЕИК 131431754 - 100%
- 2) Гардънс Хил ЕООД, ЕИК 131526106 - 100% - до 30 май 2024г.

Други свързани дружества, с които дружеството е имало взаимоотношения през периода Януари 2024г – Август 2024г:

- 1) Ерфолг 1 ЕАД, ЕИК 205674631 – едноличен собственик на капитала и изпълнителен директор Ния Стоянова Темиз,
- 2) Кътина Естейт ООД, ЕИК 207183047 - 50% от капитала е собственост на ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 204368261.

7.1 Към 31.08.2024 г (респ. 31.12.2023г) Дружеството има вземания от свързани лица, както следва:

Предоставените заеми с матуритет 12 месеца, са посочени в раздела за текущи активи. Това са заеми отпуснати на дъщерното дружество Гардънс Сити ООД за сума в размер на 138 хил. лв.). Заемът към Гардънс Сити ООД в размер на 118 хил. лв. е краткосрочен и е предоставен за покриване на текущи плащания към доставчици на услуги, свързани с инвестиционния проект на дружеството. В сумата на предоставените заеми към дъщерното дружество е включено и вземане в размер на 20 хил. лв. (10 хиляди евро в оригинална валута) представляващо цена на придобиване на вземане в размер на 45 млн. лева, произтичащо от Договор за прехвърляне на вземане от 30 май 2024г. между Кътина Естейт ООД (Цедент) и Индустириален парк ЕЛПЕ ООД (Цесионер).

Предоставените заеми с матуритет над 12 месеца, са посочени в раздела за нетекущи актив. Такова е вземането в размер на 26 хил. лв. (2023г: 26 хил.лв.) от Индустириални решения ЕЛПЕ ООД, дружество, свързано по силата на управление. Отпуснатият заем към Индустириални решения ЕЛПЕ ООД е в лева. Предоставен е за погасяване на текущи задължения на заемателя при следните параметрите - матуритет 24 месеца, платим еднократно на падежа.

Заемите са лихвени, като начисляването на дължимата лихва се извършва еднократно, към датата на погасяване на главницата, но не по-късно от края на финансовата година.

„Индустириален парк ЕЛПЕ“ АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.08.2024 г.

Вземания	31 август 2024 г. /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Главници по предоставени заеми	26	26
Лихви по предоставени заеми	-	-
Обезценка за вземания по главници и лихви по предоставени заеми	-	-
Общо нетекущи вземания	26	26
Главници по предоставени заеми	138	-
Лихви по предоставени заеми	-	-
Обезценка за вземания по главници и лихви по предоставени заеми	-	-
Общо текущи вземания	138	-

7.2 Към 31.08.2024 г.(респ. 31.12.2023г) Дружеството има задължения към свързани лица, както следва:

Получените заеми с матуритет над 12 месеца се отчитат като нетекущи пасиви. Привлечените средства са от Ерфолг 1 ЕАД. Заемите са лихвени, като начисляването на дължимата лихва се извършва еднократно, към датата на погасяване на главницата, но не по-късно от края на финансовата година.

В сумата на текущите задължения към свързани лица е посочено задължение в размер на 20 хил. лв. (10 хил. евро в оригинална валута) към Кътина Естейт ООД. Задължението представлява платимата цена за придобиване на вземане в размер на 45-млн. лева и произтича от Договор за прехвърляне на вземане от 30 май 2024г. между Кътина Естейт ООД (Цедент) и Индустириален парк ЕЛПЕ (Цесионер).

Задължения	31 август 2024 г. /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Главници по получени заеми	1 229	-
Лихви по получени заеми	-	-
Обезценка за вземания по главници и лихви по получени заеми	-	-
Общо нетекущи задължения	1 229	-
Задължение по цесия	20	26
Лихви по получени заеми	-	-
Обезценка за вземания по главници и лихви по получени заеми	-	-
Общо текущи задължения	20	26

7.3. През периода Януари 2024г - Август 2024г, респективно през същия период на 2023 г. дружеството не е реализирало приходи и/или разходи от свързани лица.

Търговските вземания произтичат от префактуриране на извършени плащания към доставчици по издадени фактури, свързани с разходи на дъщерното дружество Гардънс Сити ООД.

Търговски вземания	31 август 2024г /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Гардънс Сити ООД	13	-
Данъчен кредит по ЗДДС	53	-
Общо текущи вземания	66	-

8. Търговски и други задължения

Задълженията на дружеството са текущи и са потвърдени от контрагентите. Не са предявявани претенции от доставчици и други кредитори за лихви и неустойки, които да се обвържат с необходимост от начисляване на провизии.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 август 2024г /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Парични средства в банки / български лева	23	-
Парични средства в брой / български лева	2	-
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	25	-

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Собствен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 август 2024г. капиталът е в размер на 50,000 (петдесет хиляди)лева, разпределен в 50,000 (петдесет- хиляди) обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

Нетният финансов резултат както за текущия период, така и за сравнителния е отрицателен – 13 хил. лв. (за 2023г.: 5 хил.лв.):

	31 август 2024 г. /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Собствен капитал		
Основен капитал	50	5
Допълнителен капитал	15	-
Непокрита загуба от предходни периоди	(5)	-
Текуща печалба (загуба) за периода	(13)	(5)
Общо собствен капитал	47	-

11. Разходи за външни услуги

В периода Януари – Август 2024г Дружеството отчита разходи в размер на 13 хил.лева, за сравнение с 2023г.: 5 хил.лв. Отчетените разходи са свързани с правни услуги, одит на финансови отчети и такси по регистрация на емисия на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от MTF-София.

вид разход за външни услуги	01 януари 2024г до 31 август 2024г /хил.лв/	01 януари 2023г до 31 август 2023г /хил.лв/
Правни услуги	(4)	(5)
Одит	(4)	-
Такси по регистрация на емисия	(4)	-
Други разходи	(1)	-
Общо разходи	(13)	(5)

12. Условни задължения и ангажименти

На 16.08.2023 г. по силата на Договор за цесия, Дружеството е придобило вземане в размер на EUR 5,000,000, като в замяна на вземането Дружеството се е задължило да поеме за своя сметка разходите по съдебното дело, образувано във връзка с вземането. Тъй като размерът на съдебните разноси, включително правните услуги, не е било възможно да се оценят надеждно към края на 2023г. Дружеството не е провизирало това свое бъдещо задължение в годишния финансов отчет за предходната година. През настоящия период са извършени плащания, свързани с действия и ангажименти по придобиване на вземането, които са отразени в актива на отчета за финансовото състояние, раздел нетекущи активи, аванси за придобиване на активи.

13. Събития след датата на баланса

През текущия период, както и през предходната година не са настъпили събития, пораждащи съмнения дали предприятието може да продължи като действащо предприятие.

Изпълнителен директор:

/Ния Темиз/



09.09.2024 г.