„Индустриален парк ЕЛПЕ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
2024 г.

Изпълнителен директор:	Ния Стоянова Темиз
Съставител:	Елена Рачовска
Адрес на управление:	гр. София, ул. „Тинтява“ №126 вх. Б, офис 3
Обслужваща банка:	Първа Инвестиционна Банка АД Тексимбанк АД
Одитор:	0636 Галина Петрова Ковачка

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснителни бележки /Приложения/	5-26

Индустриален парк ЕЛПЕ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 Декември 2024 г

	Прил.	31.12.2024	31.12.2023
		хил. лв.	хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Недвижими имоти (земя)	5	6 059	
Акции и дялове в предприятия от група	6	5	10
Предоставени заеми на свързани лица	7		26
		6 064	**36**
Текущи активи			
Предоставени заеми на свързани лица	7	3 387	-
Предоставени заеми	8	79	
Търговски и други вземания	7.1; 9.1	53	-
Парични еквиваленти	10	1 100	-
		4 619	**-**
Общо активи		**10 683**	**36**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	11	50	5
Непокрита загуба		(5)	
Текуща печалба / (загуба)		1 311	(5)
		1 356	**-**
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	7.2	9 047	-
		9 047	**-**
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	7.2	107	26
Търговски и други задължения	9.2	28	10
Корпоративен данък	12	145	
Текущи пасиви		**280**	**36**
Общо пасиви		**9 327**	**36**
Общо собствен капитал и пасиви		**10 683**	**36**

Настоящият отчет е приет от Съвета на директорите на 10.06.2025г

Съставил: Elena Petrova Rachovska Digitally signed by Elena Petrova Rachovska Date: 2025.06.10 15:18:53 +03'00'
Елена Рачовска

Изп.директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ Date: 2025.06.10 15:30:33 +03'00'
Ния Стоянова Темиз

С одиторски доклад от
Дата: 10.06.2025 г.

Регистриран одитор:
Галина Ковачка
GALINA PETROVA KOVACHKA Digitally signed by GALINA PETROVA KOVACHKA Date: 2025.06.10 15:50:30 +03'00'

Индустриален парк ЕЛПЕ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за периода от 01.01.2024 до 31.12.2024

	Прил.	2024 г	2023 г
		хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги	13	(85)	(5)
Други приходи	15	2 797	
Други разходи	14	(1 104)	
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		**1 608**	**(5)**
Финансови разходи	16	(152)	
Печалба/ (Загуба) преди данъци		**1 456**	**(5)**
Разход за данък върху дохода	12	(145)	**-**
Печалба/(Загуба) за периода		**1 311**	**(5)**
Доход на 1 акция в лева		0.03	-
Общо всеобхватен доход за периода		**1 311**	**(5)**

Настоящият отчет е приет от Съвета на директорите на 10.06.2025г

Съставил: Elena Petrova Rachovska Digitally signed by Elena Petrova Rachovska Date: 2025.06.10 15:19:12 +03'00'
Елена Рачовска

Изп.директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ Date: 2025.06.10 15:30:54 +03'00'
Ния Стоянова Темиз

С одиторски доклад от
Дата: 10.06.2025 г.

Регистриран одитор:
Галина Ковачка
GALINA PETROVA KOVACHKA Digitally signed by GALINA PETROVA KOVACHKA Date: 2025.06.10 15:48:23 +03'00'

Индустриален парк ЕЛПЕ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода от 01.01.2024 до 31.12.2024

	Основен капитал	Загуба за периода	Общо собствен капитал
	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	-	45
Печалба за периода	-	1 311	1 311
Салдо към 31 декември 2024 г.	**50**	**1 306**	**1 356**

Настоящият отчет е приет от Съвета на директорите на 10.06.2025г

Съставил: Elena Petrova Rachovska Digitally signed by Elena Petrova Rachovska Date: 2025.06.10 15:19:28 +03'00'

Елена Рачовска

Изп.директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ Date: 2025.06.10 15:31:17 +03'00'

Ния Стоянова Темиз

С одиторски доклад от

Дата: 10.06.2025 г.

Регистриран одитор:

Галина Ковачка

GALINA PETROVA KOVACHKA Digitally signed by GALINA PETROVA KOVACHKA Date: 2025.06.10 15:48:43 +03'00'

Индустриален парк ЕЛПЕ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
за периода от 01.01.2024 до 31.12.2024

	Прил.	2024 г	2023 г
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(129)	(5)
Постъпления от възстановен ДДС		1 248	
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**1 119**	**(5)**
Инвестиционна дейност			
Покупка на недвижими имоти		(5 589)	
Предоставени заеми		(3 451)	
Паричен поток от инвестиционна дейност		**(9 040)**	**-**
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции/дялове		45	5
Получени заеми		9 231	26
Погасяване на получени заеми		(255)	(26)
Паричен поток от финансова дейност		**9 021**	**5**
Нетна промяна в паричните средства		**1 100**	**-**
Парични средства в началото на годината		-	-
Парични средства в края на периода	10	**1 100**	**-**

Настоящият отчет е приет от Съвета на директорите на 10.06.2025г

Съставил: Elena Petrova Rachovska Digitally signed by Elena Petrova Rachovska Date: 2025.06.10 15:19:45 +03'00'
Елена Рачовска

Изп.директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ Date: 2025.06.10 15:31:42 +03'00'

Ния Стоянова Темиз

С одиторски доклад от
Дата: 10.06.2025 г.

Регистриран одитор:
Галина Ковачка

GALINA PETROVA KOVACHKA Digitally signed by GALINA PETROVA KOVACHKA Date: 2025.06.10 15:48:56 +03'00'

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ /ПРИЛОЖЕНИЯ/

1. Обща информация и информация за дейността на „Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД, ЕИК: 207941242 е универсален правоприемник на Индустриален парк ЕЛПЕ ООД - учредено в началото на 2023г. като дружество с ограничена отговорност, регистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 207290476. Вписването в търговския регистър на преобразуването по ТЗ чрез промяна в правната форма е с дата 13.08.2024г.

Основен предмет на дейност

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД има за предмет на дейност развитието и управлението на инвестиционен проект на територията на СО – Столична община, р-н Панчарево, с. Лозен. Проектът, наречен „Лозен Ливинг Парк,“ представлява мултифункционална среда с жилищни, обществени и административни функции.

„Лозен Ливинг Парк“ е иновативен проект, който предлага ново определение за градския живот на Балканите, проектиран за плавна интеграция на работа, забавление и живот. Този устойчив общностен център създава нов тип качество на живот, осигурявайки динамична и същевременно спокойна атмосфера, в среда от зелени площи и удобства.

Седалище и адрес на управление

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

Основно място на упражняване на дейността

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

Офис и адрес за кореспонденция

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

Управителни органи на дружеството и лица с представителна власт

Дружеството се управлява от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. С мандат от три години, за членове на Съвета на директорите, са избрани:

- Ния Стоянова Темиз
- Юри Цветанов Соколов
- Деян Величков Борисов.

С решение на Общото събрание на акционерите се посочени двама изпълнителни директори с представителна власт заедно и поотделно, както следва:

- Ния Стоянова Темиз
- Юри Цветанов Соколов

Структура на капитала

Индустриален парк ЕЛПЕ АД е акционерно дружество с капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50,000 (петдесет хиляди) акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

Списъкът на акционерите, записали акции при учредителното събрание на 26.07.2024г е посочен в таблицата по-долу:

Акционери	Брой акции	Обща ст/ст (лв.)	Дял от капитала (%)
ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК: 204368261	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всака с номинална стоъност 1 лв.	25 000	50
Сити Контрол ЕООД, ЕИК: 130425620	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всака с номинална стоъност 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 MTF София - многостранна система за търговия, организирана от Капман АД.

2. База за изготвянето на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет на Индустриален парк ЕЛПЕ АД е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети в Европейския съюз (ЕС) . МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС са общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС)..

Този финансов отчет е изготвен при спазване на принципна на историческата стойност.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО счетоводни стандарти изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики.

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

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2024 г.

- 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 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.

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 2025, не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г. и не са били приложени от по-ранна дата от дружеството, както следва:

- 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;

Не се очаква новите стандарти да имат съществен ефект върху финансовите отчети. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приложени в счетоводната политика на дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила

3. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

3.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият междинен финансов отчет на „Индустриален 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 2024 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно §1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

- 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 подобрят 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 2023 г.

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 31.12.2024 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 (кумулативно 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 състояния. 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 дивиденти, 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.

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 третират 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 третират краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми 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).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни

разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

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

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или към друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31 декември 2024 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2023 г.: 10%).

3.12. Акционерен капитал и резерви

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД е универсален правоприемник на Индустриален 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. До 2024 г. дружеството не е реализирало печалба за да формира 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. Сравнителна информация не е представена, тъй като през 2023г дружеството е било ООД.

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 персоналът 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 удръжки) 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 котираните цени са обект на значителни корекции; и

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

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.

Съгласно МСФО 9 дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани

кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. „Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. Тъй като към датата на баланса дружеството има търговски и други вземания основно от възстановим косвен данък (ДДС) и платени разходи от името на дъщерното си дружество Гардънс Сити ООД, както и вземания по предоставени заеми от свързани лица, като съществена сума е само вземането от свързаното лице "Гардънс Сити" ООД, дружеството е оценило възможните кредитни загуби на незначителни по следните причини:

- дружеството длъжник е 100% дъщерно и под контрола на „Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД;

- всички решенията за дейността му се вземат от дружеството - майка;

- дъщерното дружества притежават единствено активи - недвижими имоти без тежести и на атрактивни и ликвидни локации;

- не осъществяват друга дейност освен отдаване под наем на имотите и за дейността им не са необходими съществени парични потоци, които биха могли да доведат до риск за съществуването им;

- задълженията на дружествата не са в просрочие, напротив обслужват съгласно погасителните планове;

- задълженията на дъщерното дружество са само към дружеството майка и са в пъти по-малки от справедливата стойност на недвижимите имоти, които притежават и които обезпечават вземанията по договори за заем на дружеството майка;

- вземането по договор за заем от свързаното лице "Гардънс Сити" ООД е процес на уреждане след датата на баланса.

Поради тези причини, за 2024 г., дружеството счита, че не може да приеме обоснован процент за оценка на бъдещи кредитни загуби и не е начислило разходи за обезценка на вземанията по договорите за заем в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход за 2024 г.

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 апортна 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 определението 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.
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. Недвижими имоти (земя)

През втората половина на 2024г Дружеството придобива недвижми имоти в с. Кътина, Нови Искър чрез Постановление за възлагане. Недвижимите имоти са заведени по цена на придобиване, включваща определената тържна цена, местния данък при придобиването и платените такси за вписване в имотен регистър.

Инвестиционен имот / Недвижими имоти (земя)	**Прил. 5**	**31 декември 2024г**	**31 декември 2023г**
Отчетна стойност			
към 01 Януари		**-**	**-**
Новопридобити		6 059	-
Излезли		-	-
към 31 Декември		**6 059**	**-**
Амортизация			
Начислени		-	-
Отписани		-	-
към 31 Декември		**-**	**-**
Балансова стойност към 31 Декември		**6 059**	**-**

6. Дялове в предприятия от група.

Към 31 декември 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 дружеста. С договор за покупко-продажба на дялове, през 2023г са придоби дяловете на следните дружества:

Акции и дялове в предприятия от група	**Прил. 6**	**31 декември 2024г**	**31 декември 2023г**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Гардънс Сити ЕООД (ЕИК:131431754)			
Отчетна стойност към 01.Януари		5	
Увеличение стойността на дяловия капитал			5
Пазарна стойност към 31 Декември		**5**	**5**
Гардънс Хил ЕООД (ЕИК: 131526106)			
Отчетна стойност към 01.Януари		5	
Увеличение стойността на дяловия капитал			5
Отписани		(5)	
Пазарна стойност към 31 Декември		**-**	**5**
Инвестиции в предприятия от група		**5**	**10**

На 30 май 2024г с решение на общото събрание на съдружниците, дяловете на Гардънс Хил ЕООД са продадени на Кътина Естейт ООД.

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 Индустриален 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 Индустриален 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 Индустриален 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 31.12.2024 г (респ. 31.12.2023г) Дружеството има вземания от свързани лица, както следва:

Вземания от свързани лица	**Прил. 7.1**	**31 декември 2024г**	**31 декември 2023г**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Гардънс Сити ЕООД		3 124	
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД			26
Предоставени заеми на свързани лица (нетекущи)		**3 124**	**26**
Гардънс Сити ЕООД		237	
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД		26	-
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)		**263**	**-**
Сити Контрол ЕООД		10	
Гардънс Сити ЕООД - префактурирани разходи		13	
Кътина Естейт ООД		5	
Търговски и други вземания свързани лича (текущи)		**28**	**-**

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

През периода Януари 2024г - Декември 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 но дъщерното дружество Гардънс Сити ООД.

7.2 Към 31.12.2024 г.(респ. 31.12.2023г) Дружеството има задължения към свързани лица, както следва:

Задължения към свързани лица	**Прил. 7.2**	**31 декември 2024г**	**31 декември 2023г**
		хил. лв.	**хил. лв.**
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - главници		9 047	-
Получени заеми от свързани лица (текущи)		**9 047**	**-**
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - лихви		107	-
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)		**107**	**-**

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-ксъсно от края на финансовата година.

8. Предоставени заеми

През 2024г Дружеството е предоставило заем на несвързано лице. Заемът е лихвен, с матурирет 12 м е и представен в раздел текущи вземания.

Предоставени заеми	Прил. 8	31 декември 2024г	31 декември 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Премиум Кар Рентал		79	
Предоставени заеми		**79**	**-**

9. Търговски и други вземания и задължения

Търговските и други вземания са представени в две отделни бележки както следва:

Бележка 7.1 – за вземанията от свързани лица

Бележка 9.1 – за вземания от държавния бюджет – ДДС за възстановяване

Търговски и други вземания	Прил. 9.1	31 декември 2024г	31 декември 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
ДДС за възстановяване		25	-
Търговски и други вземания		**25**	**-**

Търговските задължения са посочени в бележка 9.2.

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.

Търговски и други задължения	Прил. 9.2	31 декември 2024г	31 декември 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Задължения към общински бюджет (МДТ)		11	-
Заължения за данък в/у представителните разходи		2	-
Други задължения		15	
Търговски и други задължения		**28**	**-**

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

Парични еквиваленти	Прил. 10	31 декември 2024г	31 декември 2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкова сметка ПИБ АД (лева)		1 088	
Парични средства в банкова сметка Тексимбанк АД (лева)		2	
Парични средства в каса (лева)		10	
Парични средства		**1 100**	**-**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. 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.

Собствен капитал	31 август 2024 г. /хил.лв/	31 декември 2023 г. /хил.лв/
Основен капитал	50	5
Непокрита загуба от предходни периоди	(5)	-
Текуща печалба (загуба) за периода	1 311	(5)
Общо собствен капитал	**1 356**	**-**

12. Корпоративен данък

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10% и да действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат сравнени както следва.

Корпоративен данък признат в отчета за доходите	Прил. 12	2024г хил. лв.	2023г хил. лв.
Печалба/(Загуба) за периода преди данъчно облагане		1 456	(5)
Данъчна ставка		**10%**	**10%**
Очакван разход за данъци върху дохода		(146)	-
Данъчен ефект от			
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели		-	
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели		1	
Отражение на данъчни ефекти от временни разлики		1	-
Общо разход за данъци върху дохода		**145)**	**-**

13. Разходи за външни услуги

Дружеството отчита разходи за външни услуги в размер на 85 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.

Разходи за външни услуги	Прил. 13	2024г хил. лв.	2023г хил. лв.
Одит		4	
Правни услуги		19	5
Такси по регистрация на емисия		11	
Счетоводни услуги		15	
Други професионални услуги		35	
Държавни и нотариални такси		1	
		85	**5**

14. Други разходи

Най-голямото перо разходи, класифицирани като други са тези, свързани със събиране на вземане възникнало по силата на Договор за цесия от 16.08.2023 г. Съгласно цесията, 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.

Непосредствен резултат от събраното вземане са придобитите недвижими имоти в с. Кътина, гр. Нови Искър.

През 2024г отчетените и класифицирани като други разходи са както следва:

Други разходи	Прил. 14	2024г	2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Разходи по събиране на вземания		1 069	
Разход за местни данъци и такси		12	
Разход за представителни разходи		2	
Представителни разходи		19	
Разходи без документаллна обоснованост		2	
		1 104	**-**

15. Други приходи

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 2024 г. дружеството е спечелило делото и по силата на законовите разпоредби е участвало в търг за придобиване на наличното имущество на длъжника. В процеса по събиране на вземането дружеството се явява в две различни качества:

- Взискател – защото е кредитор с вземане, придобито по силата на договор за цесия, което вземане възлага на ЧСИ да събере в рамките на изпълнителното производство;
- Наддавач в процедура по публична продан на недвижими имоти, който впоследствие е обявен за купувач на тези имоти - законът позволява взискателят по изпълнителното дело също да участва, като наддава за имотите в рамките на публичната продан, наравно с всички трети лица.

Осчетоводеният друг приход представлява разлика между стойността на придобития актив на публичната продан и цената на придобиване на събраното вземане по договора за цесия.

Други приходи	Прил. 15	2024г	2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Продажна цена на присъдено вземани при публична продан		7 050	
Цена на придобиване на събраното вземане – платена		(4 253)	
		2 797	**-**

16. Финансови разходи

Финансови разходи	Прил. 16	2024г	2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви - получени заеми в лева		151	
Банкови такси		1	
		152	**-**

17. Доход на акция

Нетната печалба или загуба на акции се изчислява като се раздели нетната обща печалба (загуба) на броя издадени акции от капитала на Дружеството

	Прил. 20	2024г	2023г
		хил. лв.	хил. лв.
Печалба/ (Загуба) за периода		1 311	(5)
Нетна печалба за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция		0.03	-
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция		**50 000**	**5 000**

18. Събития след датата на баланса

След датата на баланса не са настъпили събития, които да изискват корекции или допълнителни оповестявания върху информацията от настоящия финансов отчет.

19. Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия отчет на ръководството не са му известни причини, които да имат непосредствено неблагоприятно отражение върху финансовото състояние на Дружеството,които да поставят под съмнение способността му да продължи да осъществява дейност.

10.06.2025 г

Изпълнителен директор:
Ния Стоянова Темиз

NIYA STOYANOVA TEMIZ

Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ
Date: 2025.06.10 15:32:15 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите в „Индустриален парк - ЕЛПЕ“ АД, гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„Индустриален парк - ЕЛПЕ“ АД** („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към **31 декември 2024 г.** и отчета за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до

заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би

могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Галина Петрова Ковачка
Регистрационен номер 0636
гр. София, ул. Бистришко шосе №1В
10.06.2025 г.

GALINA PETROVA KOVACHKA
Digitally signed by GALINA PETROVA KOVACHKA
Date: 2025.06.10 15:49:38 +03'00'

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на Индустриален парк ЕЛПЕ АД за 2024 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти.

1. Обща информация и предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството, вписан в търговския регистър, е изграждане, управление, експлоатация и развитие на индустриални паркове; икономически и технологични паркове и зони; изграждане и/или поддръжка на елементи на техническа инфраструктура; поддръжка на производствени и други сгради; отдаване под наем или продажба на дълготрайни активи; предоставяне обслужващи дейности; проектна; инженерингова; търговска; консултантска административна, комисионна; рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

Основен предмет на дейност през 2024г

„Индустриален парк ЕЛПЕ" АД има за предмет на дейност развитието и управлението на инвестиционен проект на територията на СО - Столична община, р-н Панчарево, с. Лозен. Проектът, наречен "Лозен Ливинг Парк," представлява мултифункционална среда с жилищни, обществени и административни функции.

„Лозен Ливинг Парк" е иновативен проект, който предлага ново определение за градския живот на Балканите, проектиран за плавна интеграция на работа, забавление и живот. Този устойчив общностен център създава нов тип качество на живот, осигурявайки динамична и същевременно спокойна атмосфера, в среда от зелени площи и удобства.

Индустриален парк ЕЛПЕ АД е универсален правоприемник на Индустриален парк ЕЛПЕ ООД - учредено в началото на 2023г. като дружество с ограничена отговорност, регистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 207290476. През 2024г ръководството е взело решение за преобразуването по ТЗ чрез промяна в правната форма. Промяната е отразена в регистрите водени от Агенция по вписванията на 13.08.2024г.

Към 31.12.2024 г. регистрираният и внесен капитал на дружество е в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50,000 (петдесет хиляди) акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

Списъкът на акционерите, записали акции при учредителното събрание на 26.07.2024г е посочен в таблицата по-долу

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**

Дружеството е учредено без определен срок.

Седалището на дружество е в Република България, гр. София, район „Изгрев", ул. „Тинтява" №126, вх. Б, офис 3

Управителни органи на дружеството и лица с представителна власт

Дружеството се управлява от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. С мандат от три години, за членове на Съвета на директорите, са избрани:

- Ния Стоянова Темиз
- Юри Цветанов Соколов
- Деян Величков Борисов.

С решение на Общото събрание на акционерите са посочени двама изпълнителни директори с представителна власт заедно и поотделно, както следва:

- Ния Стоянова Темиз
- Юри Цветанов Соколов
-

2. Структура на персонала

Към 31 декември 2024 г. дружеството няма персонал.

3. Финансово-икономическо положение и оперативни резултати

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

Ръководството счита, че предприятието е действащо и ще остане такова в резултат на реализираната печалба преди данъци за 2024 г. в размер на 1,456 хил. лв. (2023 г. загуба в размер на 5 хил. лв.). Ръководството очаква, че дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

показател	2024г	2023г	Абсолютна промяна (BGN'000)
Разходи за външни услуги	(85)	(5)	(80)
Други приходи	2 797		2 797
Други разходи	(1 104)		(1 104)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	**1 608**	**(5)**	**1 613**
Финансови разходи	(152)		(152)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	**1 456**	**(5)**	**1 461**
Разход за данък върху дохода	(145)		
Печалба/(Загуба) за периода	**1 311**	**(5)**	**1 461**

Благодарение на ефективното си управление през 2024 г. Дружеството отчита ръст в други приходи, достигайки 2,797 хил. лв. Другите приходи са отчетени в резултат от комбинацията на няколко обстоятелства:

- По силата на Договор за цесия от 2023 г. 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 2024г. дружеството е спечелило делото и по силата на законовите разпоредби

е участвало в търг за придобиване на наличното имущество на длъжника. Другите приходи са отчетени в резултат от разлика между стойността на придобития актив на публичната продан и цената на придобиване на събраното вземане по договора за цесия

През 2024 г. в сумата на отчетените други разходи в размер на 1,104 хил. лв. преимущество имат тези свързани с разходите по събиране на вземането - 1,069 хил. лв. - основно правни и съдебни. Останалата част от другите разходи в размер на 35 хил. лв. представлява разходи за местни данъци и такси свързани с придобитите недвижими имоти и други разходи за дейността.

Извършеното преобразуване през 2024г в правната форма на Дружеството е пряко обвързана с намерението на ръководството акциите на дружеството да бъдат допуснати до търговия на сегмент „Пазар за растеж", организиран MTF София - многостранна система за търговия, организирана от Капман АД.

Във връзка с тези намерения Дружеството отчита разходи за външни услуги в размер на 85 хил.лв, (2023г.: 5 хил.лв.), свързани с текущи правни услуги, одит на финансови отчети и такси по регистрация на емисия на сегмент „Пазар за растеж", организиран от MTF-София.

Финансовите разходи, свързани основно с начислените през периода лихви в размер на 152 хил. лв., във връзка с получени заеми от свързани лица.

Коефициенти за ликвидност	**31.12.2024 г.**	**31.12.2023 г.**
Коефициент на текуща ликвидност	16.50	
Коефициент на бърза ликвидност	16.50	

Коефициенти за платежоспособност	**31.12.2024 г.**	**31.12.2023 г.**
Дълг към капитал	6.88	
Коефициент на обща задлъжнялост	6.88	

Представеният по-горе финансов анализ на състоянието и дейността на Индустриален парк ЕЛПЕ АД и в частност на коефициентите на ликвидност показват, че текущите активи на Дружеството надвишават текущите му пасиви над 16 пъти, което подсигурява добър източник на финансиране на оперативната му дейност. Видно е, че Дружеството разполага свободен финансов ресурс, който може да бъде използван за осъществяване на дейността си.

4. Финансови инструменти, цели и политики за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са ликвиден риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

- **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Ръководството смята, че кредитният риск е значително ограничен, поради това, че цените на недвижимите имоти и през следващите отчетни периоди ще са във възходящ тренд, както и извършваните услуги свързани с тях.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като обслужващите банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява рискът дружеството да не може да погаси своите задължения. дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30- дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на дружеството за периода.

Ръководството на дружеството успява да обезпечи гъвкавост при осигуряването на финансиране с оглед поддържане на ликвидност.

5. Сделки със свързани лица

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 както следва:

По силата на управителни функции като изпълнителен директор на Индустриален парк ЕЛПЕ АД са посочени Ния Стоянова и Юри Цветанов Соколов.

По силата на участие в капитала, акционери в Индустриален парк ЕЛПЕ АД: 1) СИТИ КОНТРОЛ ЕООД с участие - 50%; управител и едноличен собственик на капитала - Ния Стоянова Темиз;

2) ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД с участие - 50%, управител - Юри Цветанов Соколов.

Дружества, в които Индустриален парк ЕЛПЕ АД има участие са:

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 – Декември 024г:

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.

Ако не е изрично упоменато, сделките със свързани лица не се извършват при специални условия и не са предоставени или получени гаранции. Дружеството има следните вземания и задължения със свързани лица:

Вземания от свързани лица	**31 декември 2024г**	**31 декември 2023г**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Гардънс Сити ЕООД	3 124	
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД		26
Предоставени заеми на свързани лица (нетекущи)	**3 124**	**26**
Гардънс Сити ЕООД	237	
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	26	-
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	**263**	**-**
Сити Контрол ЕООД	10	
Гардънс Сити ЕООД - префактурирани разходи	13	
Кътина Естейт ООД	5	
Търговски и други вземания свързани лича (текущи)	**28**	**-**

Задължения към свързани лица	31 декември 2024г	31 декември 2023г
	хил. лв.	хил. лв.
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - главници	9 047	26
Получени заеми от свързани лица (текущи)	**9 047**	**26**
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - лихви	107	-
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	**107**	**-**

6. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в или извън Република България.

7. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

8. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2024 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.
Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

9. Бъдещо развитие на дружеството и ключови предизвикателства през 2025 г.

Очаква се Дружеството да продължи инвестиционните си намерения относно проект "Лозен Ливинг Парк" както и да реализира намеренията си относно притежавания недвижим имот в с. Кътина, Нови Искър. В резултат на тези предположения, ръководството на дружеството очаква да реализира стабилна печалба и през следващите години.

10. Събития след датата на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на приемането му.

06 юни 2025 г.
гр. София

Ния Темиз
Изпълнителен директор