

Годишен доклад за дейността
Съкратен финансов отчет
Доклад на независимия одитор

ТОПЛИКОС ПРОПЪРТИ ЕООД
31.12.2023г

Годишен доклад за дейността на Топликос Пропърти ЕООД

за 2023 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2023 г. до 31 Декември 2023 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството. Ръководството на Дружеството е избрало да представя съкратена форма на финансовите си отчети, изготвени по Националните счетоводни стандарти, така както това е разрешено от чл. 29, ал. 4 от Закона за счетоводството, поради факта, че Топликос Пропърти ЕООД е микро предприятие по смисъла на Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Топликос Пропърти ЕООД се явява специализирано дружество по чл.28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 207174596. Седалището и адресът му на управление е гр. Севлиево, ул. "Стефан Пешев", 87.

Към 31 Декември 2023 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Капитал

Към 31 Декември 2023 г. капиталът на Дружеството възлиза на 1 хил. лв., разпределен в 1000 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. на дял. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

През 2023 г. са извършени следните промени в капитала на Дружеството:

- На 30.май.2023 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ придоби дяловете на Топликос Пропърти ЕООД.

Органи на управление

Към 31 Декември 2023 г. Дружеството се представлява и управлява от Самир Мюмюнов Мутишев.

Към 31 Декември 2023 г. управителят на Дружеството Самир Мюмюнов Мутишев участва в следните други дружества:

- Форуком Фонд Имоти АДСИЦ, ЕИК 126722797, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- К1 Индустриален Парк ЕООД, ЕИК 205441342 – Управител

Управителят не е получавал възнаграждения от Дружеството през 2023 г.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Развитие и резултати от дейността на Дружеството.

Дружеството не е осъществявало активна стопанска дейност през периода и не е отчело приходи. Финансовият резултат за годината, приключваща на 31 Декември 2023 г. е печалба в размер на 97 хил. лв., която се формира от извършени преоценки на инвестиционни имота на Пропърти ЕООД.

Сумата на активите на Дружеството към 31 Декември 2023 г. е 6 372 хил. лв. в т.ч. нетекущи активи в размер на 6 372 хил. лв., е формирана от инвестиционни имоти, находящи се в гр. Хасково. Сумата на пасивите на Дружеството към отчетната дата е 51 хил. лв. в т.ч. отсрочени данъчни пасиви 15 хил. лв. и задължения за допълнителни парични вноски в размер на 36 хил.лева.

Прилагане на принципа- предположение за действащо предприятие

Печалбата за годината, приключваща на 31 Декември 2023 г. е в размер на 97 хил. лева. През 2023 г. е внесе допълнителна парична вноска по банковата сметка на Топликос Пропърти ЕООД в размер на 36 хил. лева за покриване на текущи разходи.

Ръководството смята, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурност, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Дружеството може да бъде неблагоприятно засегнато от множество фактори: ситуация на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти и други.

За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавни темпове на промяна. Промените в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други активи.

Към 31 Декември 2023 г. излагането на Дружеството на кредитен риск е несъществено.

Към 31 Декември 2023 г. Дружеството не е изложено на други съществени рискове.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2023 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Топликос Пропърти ЕООД е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- Инвестиции и генериране на доходност;

- Инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- Отдаване под наем на недвижими имоти;
- Продажба на недвижими имоти;

През 2024 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България като ще продължи да се стреми да инвестира в недвижими имоти и да увеличава своите активи. Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Събития след края на отчетния период

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

Дата: 21 април 2024 г.

Управител:

Самир Мутишев



Съкратен финансов отчет на Топликос Пропърти ЕООД

За 2023 г.

Съкратен баланс към 31 Декември 2023 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
Сума (в хил. лв.)			Сума (в хил. лв.)		
Раздели	Текуща година	Предходна година	Раздели	Текуща година	Предходна година
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	6 372	6 223	А. Собствен капитал	6 321	6 224
Б. Текущи (краткотрайни) активи	-	1	Б. Задължения	51	-
Сума на Актива (А+Б)	6 372	6 224	Сума на Пасива (А+Б)	6 372	6 224

Този годишен финансов отчет е одобрен от Управителя на 21.04.2024 г.

Съставил:

Бужипинг БК ЕООД,

Данаил Кернов,

Управител

Управител:

Самир Мутишев

Заверил съгласно одиторски доклад от 22.04.2024 г.:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



Съкратен отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 Декември 2023 г.

Наименование на приходите и разходите	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Нетни приходи от продажби	-	-
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти	149	-
Други разходи	(37)	-
Разходи за данъци	(15)	-
Финансов резултат (печалба или загуба)	97	-

Този годишен финансов отчет е одобрен от Управителя на 21.04.2024 г.

Съставил: 
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Управител: 
Самир Мутишев

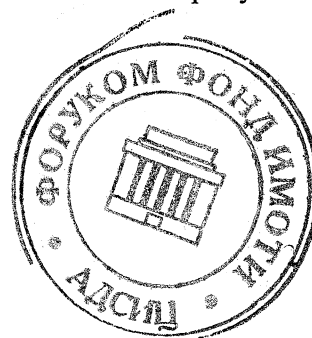
Заверил съгласно одиторски доклад от 22.04.2024 г.:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



Приложение

към финансовия отчет на Топликос Пропърти ЕООД

Годишният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2023 г. На основание чл. 29, ал. 4 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 207174596. Седалището и адрес на управление на Дружеството е гр. Севлиево, ул. "Стефан Пешев", 87.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Топликос Пропърти ЕООД се явява специализирано дружество по чл.28, ал. 1 от ЗДСИЦС.

Към 31 декември 2023 г. собственият капитал на Дружеството в размер на 6 321 хил. лв. (2022 г.: 6 224 хил. лв.) е формиран от:

- Регистриран капитал в размер на 1 хил. лв. (2022 г.: 1 хил. лв.), разпределен в 1000 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. на дял към 31 декември 2023 г.;
- Общи резерви в размер на 6 223 хил. лв. към 31 декември 2023 г.
- Текуща печалба в размер на 97 хил. лв.(2022 г.: 0 хил. лв.)

Към 31 Декември 2023 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Към 31 Декември 2023 г. Дружеството се представлява и управлява от управител – Самир Мюмюнов Мутишев.

Към 31 Декември 2023 г. едноличен собственик на капитала е Форуком Фонд Имоти АДСИЦ.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството. Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Прилагане на принципа- предположение за действащо предприятие

Печалбата за годината, приключваща на 31 Декември 2023 г. е в размер на 97 хил. лева. През 2023 г. едноличният собственик е предоставил допълнителна парична вноска по банковата сметка на Топликос Пропърти ЕООД в размер на 36 хил. лева за покриване на текущи разходи.

Ръководството смята, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които ще се използват за получаване на приходи от наем, за увеличаване на стойността на капитала или продажба. Инвестиционните имоти се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи (дълготрайни) активи“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например разходи за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи свързани със сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на преоценената стойност. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната справедлива стойност, определена към края на всеки отчетен период. За целта дружеството използва услугите на лицензирани оценители с доказани опит и експертиза.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от

собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Събития след края на отчетния период

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

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 31 Декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 21 април 2024 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „Топликос Пропърти“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „Топликос Пропърти“ ЕООД (Дружеството), съдържащ съкратен счетоводен баланс към 31 декември 2023 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, съдържащо информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният годишен финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

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 годишния финансов 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на годишния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение

Други въпроси

Годишният финансов отчет на „Топликос Пропърти“ ЕООД за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. не е бил одитиран и върху него не е изразено одиторско мнение.

Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за

счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания, относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и Националните счетоводни стандарти, приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на

годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов 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 годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 годишен 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 в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат 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.
- достигахме 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 в годишния финансов 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 годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов 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.

„Филипов Одитинг” ООД, одиторско дружество

Моника Асенова,

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



22 април 2024 г.