

Междинен консолидиран финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД  
гр. София, бул. Брюксел 1

31 декември 2025 г.



**ВЕЛГРАФ АСЕТ  
МЕНИДЖМЪНТ АД**

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	6	39 978	39 978
Машини, съоръжения и активи с право на ползване	7	92	191
Инвестиционни имоти	8	103 942	97 616
Отсрочени данъчни активи	9	1 173	1 173
Нетекущи активи		<b>145 185</b>	<b>138 958</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	10	45 463	52 023
Аванси за придобиване на инвестиции	11	10 079	15 207
Аванси за придобиване на имоти	12	9 702	15 864
Търговски и други вземания	13	18 166	17 988
Вземания от свързани лица	29	1 870	1 801
Пари и парични еквиваленти	14	211	281
Текущи активи		<b>85 491</b>	<b>103 164</b>
<b>Общо активи</b>		<b>230 676</b>	<b>242 122</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева  
- представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Румен Цонков/

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	15.1	68 980	68 980
Премийни резерви	15.2	37 334	37 334
Законови резерви	15.3	11 446	11 301
Натрупана загуба		(1 409)	(1 968)
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>116 351</b>	<b>115 647</b>
Неконтролиращо участие	5	1 532	1 532
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>117 883</b>	<b>117 179</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни пенсионни задължения към персонала	20.2	10	10
Получени заеми – нетекуща част	16	41 760	53 966
Приходи за бъдещи периоди	18	-	873
Задължения по лизингови договори	17	-	62
Търговски задължения	19	914	914
Отсрочени данъчни пасиви	9	2 225	2 225
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>44 909</b>	<b>58 050</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Други задължения към персонала	20.2	28	40
Получени заеми – текуща част	16	63 332	63 298
Приходи за бъдещи периоди	18	882	933
Задължения по лизингови договори	17	59	104
Търговски и други задължения	19	3 583	2 518
Краткосрочни задължения към свързани лица	28	-	-
<b>Текущи пасиви</b>		<b>67 884</b>	<b>66 893</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>112 793</b>	<b>124 943</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>230 676</b>	<b>242 122</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева  
- представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Румен Цонков/

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<b>Продължаващи дейности</b>			
Приходи от услуги, свързани с имоти	21	7 332	6 794
Други приходи	22	581	46
Разходи за материали	23	(39)	(29)
Разходи за външни услуги	24	(1 625)	(1 269)
Разходи за персонала	20.1	(678)	(630)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7, 8	(920)	(780)
Обезценка на финансови активи и други разходи	25	(1 173)	(1 053)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>3 478</b>	<b>3 079</b>
Финансови разходи	26	(4 590)	(4 936)
Финансови приходи	26	1 815	1 744
<b>Финансов резултат за периода</b>		<b>703</b>	<b>(113)</b>
<b>Загуба от преустановени дейности</b>		<b>-</b>	<b>(10)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>		<b>703</b>	<b>(123)</b>
<b>Загуба на акция:</b>	27	<b>лв.</b> 0.01	<b>лв.</b> -

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева  
- представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Румен Цонков/

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	68 980	37 334	11 301	(1 968)	115 647	1 532	117 179
Печалба/Загуба за периода	-	-	-	703	703	-	703
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>	-	-	-	<b>703</b>	<b>703</b>	-	<b>703</b>
Разпределение на печалба към резерви	-	-	144	(144)	-	-	-
Изменение в резултат на бизнес комбинации	-	-	1	-	1	-	1
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>68 980</b>	<b>37 334</b>	<b>11 446</b>	<b>(1 409)</b>	<b>116 351</b>	<b>1 532</b>	<b>117 883</b>

Съставил: \_\_\_\_\_

/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева - представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Румен Цонков/

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	68 980	37 334	10 996	(1 059)	116 251	1 535	117 786
Загуба за годината	-	-	-	(604)	(604)	(3)	(607)
<b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>	-	-	-	<b>(604)</b>	<b>(604)</b>	<b>(3)</b>	<b>(607)</b>
Разпределение на печалба към резерви	-	-	305	(305)	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>68 980</b>	<b>37 334</b>	<b>11 301</b>	<b>(1 968)</b>	<b>115 647</b>	<b>1 532</b>	<b>117 179</b>

Съставил: \_\_\_\_\_

/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева - представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Румен Цонков/

## Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31.12.25 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	9 198	17 141
Плащания към доставчици	(2 115)	(3 125)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Плащания)/постъпления за данъци върху дохода	(652)	(605)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода	18	(142)
Други плащания	(2 140)	(1 667)
Други плащания	(186)	(35)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<b>4 123</b>	<b>11 567</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Продажба на дъщерни предприятия	-	988
Продажба на инвестиционни имоти	162	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(673)	(2 762)
Постъпления от предоставени заеми	1 839	4 124
Плащания по предоставени заеми	(192)	(3 980)
Покупка на финансови активи	(808)	(11 952)
Продажба на финансови активи	10 634	7 737
Получени лихви	871	483
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<b>11 833</b>	<b>(5 362)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от получени банкови и други заеми	1 473	15 563
Плащания по получени банкови и други заеми	(13 438)	(17 095)
Плащания на лихви по банкови и други заеми	(3 997)	(4 155)
Плащания по лизингови договори	(5)	(12)
Други финансови плащания	(59)	(215)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<b>(16 026)</b>	<b>(5 914)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(70)</b>	<b>291</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	281	225
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>211</b>	<b>516</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева -  
 представляващ/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Румен Цонков/