

Междинен самостоятелен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет	5-13
Междинен самостоятелен доклад за дейността	1-5

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4.1	37 686	37 627
Инвестиции в дъщерни дружества	5	5 904	6 843
		43 590	44 470
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	6	10 451	16 493
Предплащания и други активи	7	5 112	5 954
Текущи вземания от свързани лица	23	-	115
Незавършено строителство	8	14 739	12 814
Пари и парични еквиваленти	9	149	148
		30 451	35 524
Активи, класифицирани като държани за продажба	10	-	5 238
		74 041	85 232
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премийни резерви	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	5 108	5 016
Неразпределена печалба		16 838	10 305
		40 533	33 908
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	26 838	29 457
		26 838	29 457
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	5 709	7 806
Търговски и други задължения	13	951	14 051
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	10	10
		6 670	21 867
		33 508	51 324
Общо пасиви		74 041	85 232
Общо собствен капитал и пасиви		74 041	85 232

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4.1	59	333
Приходи от наеми	4.1	27	15
Други приходи	14	417	1 577
Разходи за външни услуги	15	(290)	(255)
Разходи за персонала	16	(37)	(36)
Други разходи	17	(207)	(138)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	6	(406)	44
Печалба от оперативна дейност		(437)	1 540
Финансови приходи	18	8 087	-
Финансови разходи	18	(1 107)	(1 355)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества		(10)	(27)
Печалба за периода		6 533	158
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	19.1	4.34	0.10

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 505	17 082	5 016	10 305	33 908
Други сделки със собственици	-	-	92	-	92
Сделки със собственици	-	-	92	-	92
Печалба за периода	-	-	-	6 533	6 533
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	6 533	6 533
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 505	17 082	5 108	16 838	40 533
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 505	17 082	4 926	10 147	33 660
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собственици	-	-	90	-	90
Печалба за периода	-	-	-	158	158
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	158	158
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 505	17 082	5 016	10 305	33 908

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения	-	2 383
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(1 498)	(4 192)
Постъпления от наеми	36	12
Плащания към доставчици	(274)	(410)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(33)
(Плащания)/ постъпления за данъци различни от данък върху дохода, нетно	112	127
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	3 921	1 676
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 263	(437)
Инвестиционна дейност		
Постъпления/(плащания) във връзка с увеличение/(намаление) на капитал на дъщерни дружества, нетно	755	3 484
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	2 973	1 429
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	3 728	4 913
Финансова дейност		
Получени заеми	1 254	2 890
Плащания по получени заеми	(5 993)	(5 859)
Плащания на лихви	(1 163)	(1 319)
Други плащания за финансова дейност	(88)	(110)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 990)	(4 398)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	148	70
Пари и парични еквиваленти в края на периода	149	148

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 30 януари 2026 г.

Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ (Дружеството) се състои в покупка 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 продажбата им. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството към 31 декември 2025 г. е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации. На 19 декември 2025 г. облигационния заем е изцяло погасен поради настъпване на последното падежно плащане. Предприети са действия по дерегистрация на емисията от водения регистър на КФН.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2025 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Дружеството, чиито капиталови и дългови инструменти котира на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният самостоятелен финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на Дружеството.

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

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти за текущия отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	59	-	59
Приходи от наеми	27	-	27
Други приходи	365	52	417
Приходи на сегмента	451	52	503
Разходи за външни услуги	(284)	(6)	(290)
Разходи за персонал	(37)	-	(37)
Други разходи	(207)	-	(207)
Приходи/(Разходи) за очаквани кредитни загуби, нетно	(37)	(369)	(406)
Оперативна (загуба) на сегмента	(114)	(323)	(437)
Финансови разходи	(1 107)	-	(1 107)
Финансови приходи	-	8 087	8 087
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(10)	(10)
(Загуба)/Печалба за периода на сегмента	(1 221)	7 754	6 533
Активи на сегмента	58 458	15 583	74 041
Пасиви на сегмента	33 508	-	33 508

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково и Монтана и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.2.

Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	37 294
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	333
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 627
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	37 627
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	59
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	37 686

Инвестиционни имоти на стойност 37 686 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 37 627 хил. лв.).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2025 г. са в размер на 27 хил. лв. (към 31 декември 2024 г.: 15 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 190 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (31 декември 2024 г. 122 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

4.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Всички дъщерни предприятия са специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е 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 продажбата им.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2025 участие %	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2024 участие %
Ботевград пропъртис ЕООД	България	5 889	100	5 819	100
Алтерон Пропърти ЕООД	България	15	100	1 024	100
		<u>5 904</u>		<u>6 843</u>	

Инвестициите в дъщерни дружествата са отразени в междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството по себестойност. През четвъртото тримесечие на 2025 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

6. Търговски и други финансови вземания

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски вземания	53	35
Коректив за очаквани кредитни загуби	(53)	(35)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания	11 268	16 922
Коректив за очаквани кредитни загуби	(817)	(429)
Други вземания, нетно	<u>10 451</u>	<u>16 493</u>
Търговски и други финансови вземания	<u>10 451</u>	<u>16 493</u>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2025 г. другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 10 408 хил. лв. по прекратен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 800 хил. лв., както и други вземания и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 60 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната начислена към 31 декември 2025 г. обезценка в нетен размер на 406 хил. лв. (2024 г.: възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в нетен размер на 44 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно”.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(464)	(508)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(783)	(229)
Възстановяване на загуба от обезценка	377	273
Салдо в края на периода	(870)	(464)

7. Предплащания и други активи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	5 000	5 800
ДДС за възстановяване	94	152
Предплатени разходи	18	2
Други активи, нефинансови	5 112	5 954

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 5 000 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 28 май 2021 г. за придобиване на поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 800 хил. лв. за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово. Същият е прекратен в края на март 2025 г. Към същата дата Дружеството е рекласифицирало сума в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние в размер на 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

8. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид намерението на ръководството на Дружеството и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 856
Извършени разходи за проектиране	46
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	3 439
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(707)
Капитализирани разходи за лихви	180
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 814
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	12 814
Извършени разходи за проектиране	140
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	1 725
Предоставени и (усвоени) аванси за строителство, нетно	(197)
Капитализирани разходи за лихви	257
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14 739

Към 31 декември 2025 г. незавършеното строителство е заложено като обезпечение по кредити.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	149	148
Пари и парични еквиваленти	149	148

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2025 г., възлиза на 8 хил. лв. (2024 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

10. Активи държани за продажба

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор дружеството е рекласифицирало инвестицията в Ти Ей Пропъртис ЕАД като актив държан за продажба по балансовата му стойност в размер на 5 413 хил. лв., която е била по-ниска от справедливата стойност намалена с разходите по продажбата. През 2022 г. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв.

След проведено извънредно общо събрание на акционерите през месец ноември 2025 г., ръководството на дружеството е получило повторно одобрение от акционерите за приключване на сделката. Сделката е финализирана в началото на месец декември 2025 г., като е сключен окончателен договор за прехвърляне на 100% от акциите на дъщерното дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД. Печалбата от продажба на инвестицията в дъщерно дружество в размер на 8 087 хил. лв. е призната в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2025	31.12.2024
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
Брой издадени и напълно платени акции	1 504 998	1 504 998
Общ брой акции към края на периода	1 504 998	1 504 998

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	767 566	51.00
Фин инвест къмпани ООД	233 350	15.51	228 550	15.19
УПФ ЦКБ - Сила	102 580	6.82	102 580	6.82
Други юридически лица	401 481	26.67	406 281	26.99
Други физически лица	21	-	21	-
	1 504 998	100	1 504 998	100

11.2. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 декември 2025 г. другите резерви са в размер на 5 108 хил. лв. (2024 г.: 5 016 хил. лв.) Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	26 790	29 394
Лихви с разсрочено плащане	48	63
Общо балансова стойност	26 838	29 457
	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 719	5 854
Облигационен заем	-	2 000
Лихви	18	19
Лихви с разсрочено плащане	15	15
Сkonto	(43)	(82)
Общо балансова стойност	5 709	7 806

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени върху собствените недвижими имоти на Дружеството и имоти собственост на едно от дъщерните дружества на Алтерон АДСИЦ, а за обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователна полица, издадена от ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД.

Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://bcra.eu/bg/rating-actions>

На 19 декември 2025 г. облигационният заем е изцяло погасен, предвид настъпването на крайния му срок.

13. Търговски и други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	911	421
Финансови пасиви	911	421
Получени аванси	-	13 500
Данъчни задължения	-	129
Други нефинансови пасиви	40	1
Нефинансови пасиви	40	13 630
Текущи търговски и други задължения	951	14 051

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). В началото на месец декември 2025 г. Дружеството е сключило окончателен договор за продажбата.

14. Други приходи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	415	1 577
Други приходи	2	-
	417	1 577

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

15. Разходи за външни услуги

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(222)	(198)
Регулаторни и други такси	(12)	(8)
Оценки на имоти	(25)	(14)
Нотариални такси	-	(2)
Независим одит	(16)	(19)
Други	(15)	(14)
Разходи за външни услуги	(290)	(255)

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(34)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
	(37)	(36)

17. Други разходи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(190)	(122)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(10)	(11)
Разходи за държавни и административни такси	(1)	(5)
Други разходи	(6)	-
Други разходи	(207)	(138)

18. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(977)	(1 202)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(977)	(1 202)
Банкови такси и комисионни	(130)	(153)
Финансови разходи	(1 107)	(1 355)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции за съответната година.

	31.12.2025	31.12.2024
Печалба за периода (в лв.)	6 533 000	158 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основен доход на акция (в лв. за акция)	4.34	0.10

20. Безналични сделки

През четвъртото тримесечие на 2025 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

21. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент Дружеството не е страна по правни спорове и съответно няма начислени провизии.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния самостоятелен финансов отчет към 31 декември 2025 г.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

22.1. Сделки със собственици

	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви		(92)	(90)

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска		245	93
Намаление на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска		(2 115)	(3 577)
Префактурирани разходи		(65)	(54)

22.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Покупка на услуги	(1)	(1)

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Заплати	(32)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
Общо възнаграждения	(37)	(35)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	-	115
Общо вземания от свързани лица	-	115
Текущи задължения към:		
- собственици	-	-
- ключов управленски персонал	10	10
Общо задължения към свързани лица	10	10

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 10 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.
- На 8 януари 2026 г. емисия облигации с ISIN код 2100030175 е deregистрирана от регистъра воден при Централен Депозитар АД, предвид пълното ѝ погасяване.
- На 15 януари 2026 г. емисия облигации с ISIN код 2100030175 е deregистрирана от регистъра воден при КФН с решение номер РГ-05-1440-1, предвид пълното ѝ погасяване.

Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният самостоятелен финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 30 януари 2026 г.