

БЕСАТУР АД

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2025 Г.**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	31
4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА	31
5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	31
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	32
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	32
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	32
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	33
10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	33
11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	33
12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	34
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	35
14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	36
15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	36
16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	37
17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	37
18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	38
19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ	39
20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	39
21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	40
22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	41
23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	42
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	43
25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	43
26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	43
27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	44
28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	46
29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	50

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**Собственост и управление**

„БЕСАТУР“ АД е акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление: Област София (столица); Община Столична; ПК 1000; Населено място гр. София; Район р-н Средец; КНЯЗ А.БАТЕМБЕРГ 1, вписано в Агенцията по вписванията на 10.06.2008 г. с ,ЕИК822106430

Основната дейност на фирмата е ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ОБМЯНА НА ВАЛУТА, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ, ЛИЦЕНЗИОННИ СДЕЛКИ, ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ УСЛУГИ, ЧИЕТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО ОТ ЗАКОНИТЕ В СТРАНАТА; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ИЗВЪРШВАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ ЗА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ, СКЛАДОВИ, ЛИЗИНГОВИ СДЕЛКИ, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ИЗДАТЕЛСКА ИЛИ ПЕЧАТАРСКА ДЕЙНОСТ, СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ, ВИДЕО И ЗВУКОЗАПИСИ; ВЪНШНОТЪРГОВСКА И ВЪНШНОИКОНОМИЧЕСКА ДЕЙНОСТ, КАКТО И ВСЯКАКВИ ДРУГИ СДЕЛКИ, ИЗВЪРШВАНЕТО НА КОИТО НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО СЪС ЗАКОН.

Към 30.09.2025 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	Брой акции	Стойност	Относителен дял %
1. Бизнес Център Загора	35698	35698	55,43
2. Други юридически лица	17406	17406	27,03
3. Други физически лица	11298	11298	17,54
ОБЩО:	64402	64402	100

Дружеството се управлява от Евгени Христов Енчев

Съвет на директорите:

БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА ЕООД, чрез Евгени Христов Енчев

Нина Йорданова Янинска,

Евгени Христов Енчев,

На 14 май 2024 г. Дружеството регистрира на Българска Фондова Борса АД емисия облигации с обща стойност 30 000 х.лв Дружеството придобива статут на предприятие от обществен интерес съгласно разпоредбите на Закона за счетоводството. Дружеството е в процес на избор на членове на одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Към 30 септември 2025 г. средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 3 работници и служители (2024 г.: 3)

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 28.10.2025 година.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни 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 (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 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).

Представянето на индивидуалния 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, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. 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.

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.

Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния

период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти:

Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но 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 по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на МСФО 18 Представяне и оповестяване във 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

2.2. Принцип за действащо предприятие

Дружеството реализира загуба за годината, приключваща на 31 март 2025 г. в размер на 471 хил. лв. (2023 г.: печалба 145 хил. лв.) и има собствен капитал към 31 март 2025 г. в размер на 2575 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 3046 хил. лв.). Към 31 март 2025 г. текущите активи надвишават текущите пасиви с 24460 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 25255 хил. лв.)

Въз основа на настоящия анализ ръководството не е установило съществена несигурност, че Дружеството ще може да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството също има намерението и способността да предприеме действия, необходими, за да продължи да съществува като действащо предприятие. До момента Дружеството няма ликвидни затруднения и забавяне на доставките, извършва навреме плащанията към своите доставчици и предприема мерки за намаляване на оперативните разход.

2.3. Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя консолидиран финансов отчет.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период и за края на предходния период. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират(и/или приписват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Към 31. 12. 2024 г. е направена рекласификация на инвестицията на РС Сити Спорт ООД отчитана в инвестиции в асоцирани дружества е класифицирана, като инвестиция в дъщерни дружества.

Към 31. 12. 2024 г. е направена рекласификация на инвестицията на Асела АД отчитана в инвестиции в асоцирани дружества е класифицирана, като дългосрочни финансови активи.

Към 31. 12. 2024 г е направена реклсификация на други вземания и предплатени разходи - частта , която касае свързани лица е класифицирана като вземания от свързани лица.

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1 : DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка 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 финансовото 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 парични средства, 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 печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третира като “Финансови приходи/(разходи)” (в печалбата или загубата за годината) и се представят нетно .

2.6. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която и по начина, по който стопанските изгоди се придобиват от дружеството и респ. стопанските рискове се носят, както и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

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

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 могат да бъдат идентифицирани; 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 услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като отделно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на поредица (серия) от разграничими стоки и/или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента, 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.

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.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

Приходите от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред „Промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти”.

Финансовите приходи се представят отделно на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми и срочни депозити, приходи/печалби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества, в т.ч. дивиденди, нетна печалба от курсови разлики от преоценка на заеми в чуждестранна валута и приходи от неустойки с финансов характер.

2.7. Разходи

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

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

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред „Промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти”.

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) 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 инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

2.8. Имоти, машини, съоръжения

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация (без земите) и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци, разходи за капитализирани лихви за квалифицирани активи и др.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се признават като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с последващо начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Преоценка на имотите, машините и оборудването е прието да се извършва от лицензирани оценители обичайно на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Ползният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- сгради и съоръжения - 25 г.
- машини и оборудване - 3,3 г.
- автомобили - 4 г.
- компютри, периферни устройства и софтуер - 2 г.
- Лицензи, патенти - 6,7г.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер (на резерва), и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи 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 “имоти, машини и оборудване” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Частта от компонента “преоценъчен резерв”, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента “неразпределена печалба” в отчета за промените в собствения капитал

2.9 Инвестиционни имоти

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

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти. Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи

от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи по договори с клиенти“ и ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“.

2.10 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Дружеството извършва тестове за обезценка на своите дъщерни предприятия поне веднъж годишно. Ръководството преглежда инвестициите за индикации за обезценка чрез съпоставяне на балансовата стойност на инвестицията с нетните активи на дъщерното предприятие към отчетната дата. В случай на наличие на индикации за обезценка, Дружеството използва одобрени от МСФО методи за определяне на възстановима стойност на инвестицията съгласно МСС 36. Когато възстановимата стойност на инвестицията е под нейната балансова стойност, Дружеството признава обезценка, освен в случаите, в които ръководството е счело, че отрицателните ефекти върху дъщерното предприятие имат краткосрочен характер.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. 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, вземанията се оценяват

първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “други разходи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.12. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други предоставени ресурси, последващо са оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други суми, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да събере вземането си в срок над 12 месеца от края на отчетния период

2.13. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца (Приложение № 2.21).

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 кредити се включват като плащания за финансова дейност;

- краткосрочно (до 3 месеца) блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти;
- при наличие на банкови депозити с оригинален матуритет до три месеца същите са третираны като парични средства и еквиваленти, а получените лихви по тях - се включват в състава на паричните потоци от финансова дейност.

2.14. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат 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, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва (Приложение № 2.21).

2.15. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови разходи (лихви) или приходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

2.16. Лизинг

Лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови разходи (лихва) на база ефективен лихвен процент.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива и в рамките на лизинговия срок.

Оперативен лизинг

Лизингополучател

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. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

Дружеството признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване” на датата на стартиране на лизинговите договори, т.е. датата, на която основният актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател.

Активите „право на ползване” се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Цената на придобиване включва:

- • размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- • лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;

- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване” за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от датата на стартиране на лизинга.

•

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване”.

Активите „право на ползване“ се тестват за обезценка в съответствие с МСС 36, като се прилага политика за определяне и отчитане на обезценката, аналогична на тази при имотите, машините и оборудването (дълготрайните материални активи). Възстановимата стойност на активите „право на ползване“ е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се определят като разлика между възстановимата и балансовата стойност (когато възстановимата стойност е по-ниска от балансовата), и се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като разходи за обезценка на нетекущи активи.

Активите „право на ползване” са представят към имоти, машини и оборудване (ако основният актив е материален актив) и към нематериални активи (ако основният актив е нематериален актив) в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в „БЕСАТУР“ АД се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател 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), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) 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 плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, 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 персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават 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 на сумата на очакваните разходи 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.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, дружеството в качеството му на работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор, преди пенсиониране, определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими след повече от 12 месеца от края на отчетния период, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.18. Собствен капитал и дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за всеобхватния доходит.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

2.19. Финансови инструменти

2.19.1. Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството се е ангажирало да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани в следните категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и паричните еквиваленти в банки, търговски вземания, заеми към свързани предприятия и заеми към трети лица, представени на следните позиции в отчета за финансово състояние: парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания; вземания от свързани лица и други вземания.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата
Дружеството класифицира в категорията финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата инструменти, които са държани за търговия, както и финансови активи, определени при първоначалното им признаване като такива по справедлива стойност през печалбата или загубата, или финансови активи, които задължително се изисква да бъдат оценявани по справедлива стойност съгласно МСФО 9. Финансовите активи се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел продажба или повторно придобиване в кратък срок. Деривативите, също се класифицират като държани за търговия, освен ако не са определени като ефективни хеджиращи инструменти.

Ръководството определя даден инструмент при първоначалното му признаване като такъв по справедлива стойност през печалбата или загубата единствено и само, ако по този начин ще се елиминира или значително намали счетоводно несъответствие, което би се получило при признаването на печалби и загуби от различната база на оценяване на определени активи и пасиви, които има корелационна връзка на оценките. Определянето става на ниво отделен инструмент.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността

върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

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.

Предоставени заеми на свързани и трети лица, съдебни и присъдени вземания, и парични средства

За изчислението на очакваните кредитни загуби на предоставени заеми и на съдебни и присъдени вземания дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен” модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив).

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а) Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване и се класифицира в Етап (Stage) 1. Това са заеми, предоставени: на длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), редовно обслужвани и без наличие на дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби,

които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

б) В случаите, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се оценява към рискова квалификационна група като се прехвърля в Етап (Stage) 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента). Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск.

В случаите, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, той се счита за обезценен и се класифицират в Етап (Stage) 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

Търговските вземания

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 икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби..

Отписване

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

2.19.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност. 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.

Последващо оценяване Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

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).

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно): обичайната дейност, в случай на неизпълнение/просрочие, и в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние (Приложения № 2.12, № 2.13 и № 2.14). Лихвеният доход по "кредитите и вземанията" се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията

2.20. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2025 г. е 10 % (2024 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия пасивен 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, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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 разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на отчета за финансовото състояние и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансова позиция.

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 с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

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

2.21.1. Обезценка на имоти, машини и оборудване

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на сградите, машините, оборудването и транспортните средства.

Към 31.12.2023 г., ръководството е направило преглед за обезценка и е преценило, че не са на лице условия за обезценка.

Към 31.12.2024 г. е извършен аналогичен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи и ръководството е преценило, че не са били на лице условия за обезценка.

2.21.2. Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка.

След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, вкл. и възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

За 2025 г. и 2024 г. няма признати обезценки на вземания.

2.22. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението, и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизиите за реструктуриране включват глоби при прекратяване на лизинги и изплащане на доходи при прекратяване договорите на служители. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява, като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се определят на база сегашната стойност на разходите, които се очаква да са необходими за уреждане на задължението, като се използва дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Увеличението на сумата на провизията с течение на времето се признава като разход за лихва.

3. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Основните приходи от продажби на дружеството включват:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на услуги	52	50
Други приходи	-	-
Общо	52	50

4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността на дружеството включват:

	2025	2024
	BGN ,000	BGN ,000
Приходи от консумативи	43	-
Приходи от компенсации	5	-
Отписани задължения	28	-
Други доходи	-	1101
Общо	76	1101

5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

Разходите за суровини и материали включват:

2025	2024
BGN '000	BGN '000

БЕСАТУР АД

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА,
ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г.**

Разходи за вода	5	6
Електрическа енергия	43	35
Общо	48	41

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Разходи за счетоводно обслужване	33	27
Разходи за одит	20	19
Разходи за държавни такси	8	36
Консултантски, правни услуги	-	8
Нотариални такси	-	-
Застраховки	84	83
Други външни услуги	11	3
Общо	156	178

Към 31.12.2024 г. са начислени разходи за задължителен одит на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети в размер на 20 х.лв. (2023 г.: 6 х.лв.). Не са предоставяни данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита през 2024 г. от одиторите на отчета по закон.

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Текущи възнаграждения	52	42
Вноски по социалното осигуряване	10	8
Общо	62	50

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Данъци и такси	-	32
Компенсация ел. енергия	5	-

Други разходи	-	2
Общо	5	34

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ*Финансовите приходи включват:*

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Промяна на справедливата стойност на финансови активи	-	-
Приходи от операции с финансови активи	-	330
Приходи от лихви	752	707
Други финансови приходи	69	31
Общо	821	1068

Други финансови приходи, включват неустойки по договори за неизпълнение на продадени акции.

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ*Финансовите разходи включват:*

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Промяна в справедливата стойност на финансовите активи	-	-
Разходи от финансови операции	22	1
Разходи за лихви	858	1786
Други финансови разходи	57	57
Общо	937	1844

11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за всеобхватния доход (печалба или загуба за годината)	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	-	72

БЕСАТУР АД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г.**

Текущ разход за данък върху печалбата за годината - 10% (2024 г. 10 %)	-	-
---	---	---

Общо разход за данък от печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	-	-
---	----------	----------

Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат

<i>Счетоводна печалба за годината</i>	-	-
---------------------------------------	---	---

Данък върху печалбата – 10% (2024 г.: 10%)	-	-
--	---	---

От непризнати суми по данъчни декларации свързани с:

увеличения	-	-
------------	---	---

намаления	-	-
-----------	---	---

Непризнат отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба	-	-
---	---	---

Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	-	-
--	----------	----------

12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини	Съоръжения и други	Общо
Отчетна стойност					
Към 01-01-2024	6	506	11	109	632
Придобити					
Излезли					
Към 31-12-2024	6	506	11	109	632
Придобити					
Излезли	(6)				(6)
Към 30-09-2025	0	506	11	109	626
Натрупана амортизация					
Към 01-01-2024	0	-506	-11	-109	-626
Разходи за амортизация					
Отписана амортизация					
Към 31-12-2024	0	-506	-11	-109	-626
Разходи за амортизация					
Отписана амортизация					
Към 30-09-2025	0	-506	-11	-109	-626

Балансова стойност					
Отчетна стойност	6	506	11	109	632
Натрупана амортизация	0	-506	-11	-109	-626
Към 31-12-2024	6	0	0	0	6
Отчетна стойност	6	506	11	109	626
Натрупана амортизация	0	-506	-11	-109	-626
Към 30-09-2025	0	0	0	0	0

Отчетната стойност на напълно амортизираните сгради, машини и съоръжения, представени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, ползвани в дейността на дружеството към 30.09.2025 г. е 626 х. лв. (31.12.2024 г.: 626 х. лв.).

Към 30.09.2025г. и към 31.12.2024г. Дружеството не идентифицира наличие на условия за обезценка на дълготрайни материални активи и съответно не признава загуба от обезценка.

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	30.09.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Салдо на 1 януари	5866	1830
Рекласифицирани	6	-
Придобити	-	3093
Печалба от промяна на справедливата стойност	-	943
Салдо на 30 септември	5872	5866

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи УПИ, които се намират на територията на Република България – в гр. Стара Загора и гр. Пловдив се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитал.

През 2024 г. Дружеството е придобило 4 бр УПИ с обща площ 7231 кв м в гр. Пловдив.

Оценки по справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител към 31 декември 2024 г. Използваните методи за оценка са метод на остатъчната стойност - продажби. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

Направената преценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема и се дължи на прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Балансовата стойност е както следва:

	30.09.2025	Участие	31.12.2024	Участие
	BGN '000	%	BGN '000	%
К1 Индустриален парк ЕООД	1414	100	1414	100
РС Сити Спорт ООД	5228	71,7030	5228	71,7017
	6642		6642	

На 19.09.2023 г. Бесатур АД придобива 100% от капитала на К1 Индустриален парк ЕООД. Стойността на инвестицията е в размер на 1414 х.лв.с включени разходи по сделка. Сделката е вписана в Търговския регистър на 27.09.2023г.

На 15.11.2022 г. Бесатур АД придобива 32.61 % от капитала на РС Сити Спорт ООД. На 02.06.2023 г. Бесатур АД придобива още 39.08 %. Стойността на инвестицията е в размер на 5228 х.лв.с включени разходи по сделка. Сделката е вписана в Търговския регистър на 04.07.2023г.

Към 30.09.2025 г., дружеството е извършило преглед за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества.

Не са били установени индикатори за това, че балансовата стойност на инвестициите надвишава тяхната възстановима стойност.

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Балансовата стойност е както следва:

	30.09.2025	Участие	31.12.2024	Участие
	BGN '000	%	BGN '000	%
Асела АД	919	15,13	919	15,13
	919		919	

Дългосрочните финансовите активи представляват придобити акции и са оценени по справедлива стойност в печалба или загуба в размер на 919 х.лв , като е отчетена печалба в размер на 72 х.лв, определена на базата оценка на независим оценител. За повече

информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти
вижте пояснение 28

16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Договорени фондове	-	-
Финанс Секюрити Груп АД	607	607
Некст Дженерейшън Консулт АД	1785	1785
Общо	2392	2392

16.1 Суми, признати в печалба и загуба включват:

	30.09.2025	30.09.2024
	BGN '000	BGN '000
Неборсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	-
Борсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	-
Общо	-	-

Краткосрочните финансовите активи са оценени по справедлива стойност в печалба или загуба, определена на базата на борсовите котировки към датата на индивидуалния финансов отчет, или чрез оценка на независим оценител. За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 28

17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти, бруто преди обезценката	34	43
Провизия за обезценка за кредитни загуби	-	-
Вземания от клиенти, нето	34	43
Общо	34	43

Възрастовата структура на непадежиралите (редовни) вземания от клиенти е както следва: **30.09.2025**

BGN'000

До 90 дни

от 91 до 180 дни

от 181 до 365 дни

Над 1 г.

Провизия за обезценка за кредитни загуби

30 септември 2025 година	Текущ и до 90	Текущ и от 91 до 180	Просроче ни 180 до 365 дни	Просро чени над 365 дни	Общо BGN'000
Очакван процент на кредитни загуби	0%	1 %	2 %	100 %	100%
Вземания от клиенти (брутна балансова стойност)	34	-	-	-	-
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-

Дружеството не е начислило коректив за обезценка.

Вземанията от клиенти са безлихвени и от тях – 34 х.лв. са левови (31.12.2024 г. - 43 х.лв.).

Обичайно дружеството договаря с клиентите срок на плащане на вземанията по продажби от 60 до 180 дни.

Дружеството е определило обичаен кредитен период от 180 дни, за който не начислява лихви на клиентите. Забава след този срок е приета от дружеството като индикатор за обезценка. Ръководството преценява събираемостта като анализира експозицията на клиента, възможностите за погасяване и взема решение относно начисляването на обезценка.

18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Вземанията от свързани лица включват:

	30.09.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Предоставени заеми	9833	9358
Разчети за лихви	826	617
Общо	10659	9975

Дружеството не обезценява вземанията от свързани лица (търговски заеми и начислени лихви)

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения № 27

19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

Другите вземания и предплатени аванси включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Цедирани вземания	8535	7498
Разчети за лихви	892	596
Предплатени аванси	4386	6804
Предоставени заеми	1798	1693
Други вземания	25	84
Общо	15636	16675

Други вземания включват вземания от неустойки - х.лв (31.12.2024 г. - 84 х.лв.)

Предплатен аванс включва, аванси по договори за покупка на акции.

Дружеството е предоставило търговски заеми на други търговски дружества, главниците по които са в размер на 1798 х. лв. (31 декември 2024 година – 1693 хил. лв.). Дружеството начислява годишна лихви в размер между 5.00% и 6.00%. Заемите са необезпечени. Заемите са с краен срок на погасяване от 2025 година.

20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	199	253
Парични средства в каса	3	4
Парични средства и парични еквиваленти	202	257

Паричните средства по разплащателните сметки са: в лева – 199 х.лв. (31.12.2024 г.: 253, х.лв.)

Паричните средства в каса са 3 х. лева (31.12.2024 г.: 4, х.лв.)

21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ*Основен капитал*

Към 30.09.2025 г. регистрираният капитал на Бесатур АД възлиза на 64 х.лв., разпределени в 64402 акции с номинална стойност 1 лева за дял.

<i>Издадени и напълно платени акции</i>	<i>Акции</i>	<i>Основен капитал</i>
	<i>брой</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо на 1 януари 2025 година	64402	64
Салдо на 30 септември 2025 година	64402	64

Списъкът на основните акционери на Дружеството е:

	30 септември	30 септември	31 декември	31 декември
	2025	2025	2024	2024
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
Бизнес Център Загора ЕООД	35698	55.43	35698	55.43
Други ЮЛ	17406	27.03	17406	27.03
Физически лица	11298	17.54	11298	17.54
	100.00		100.00	

Резервите в размер на 493 х.лв. са формирани от общи резерви -9 хил.лв., преоценъчни резерви -13 хил.лв и други резерви -471 хил.лв

Неразпределена печалба е в размер на 2632 х.лв. (31.12.2024 г: 2632 х.лв.) и може да бъде използвана за изплащане на дивидент, за увеличение на основния капитал, както и за покриване на загуби.

Непокритата загуба е в размер на 143 х.лв. (31.12.2024 г: 143 х.лв.)

Текуща загуба е в размер на 259 х.лв. (2024 г: печалба 72 х.лв.)

2025**2024**

Основна нетна печалба на акция	BGN '000	BGN '000
Средно претеглен брой акции	64402	64402
Нетна печалба за годината	(259)	72
Основна нетна печалба на акция	(4.02)	1.12

22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

Вид валута	Договорена сума	Падеж	30.09.2025	31.12.2024
	'000		BGN'000	BGN'000
Банкови заеми				
Инвестиционен				
Лева	1400	04.08.2033	1326	1400
Лева	6884	24.04.2032	4531	5047
Лева	2100	28.09.2025	2100	2100
<i>В.т.ч. краткосрочна част от банковите заеми</i>			1340	2905
Облигационен заем				
Лева	30000	19.10.2032	30000	30000
Общо				37957

Дружеството е емитирало облигационен заем в размер на 30 млн. лева и с матуритет 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) - 19.10.2032 г. с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвърта до шеста година - две плащания по главницата, всяко на стойност 2 000 000 (два милиона) лева. От седма до девета година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (три милиона) лева.

Датите на главничните плащания са: 19.04.2027, 19.10.2027, 19.04.2028, 19.10.2028, 19.04.2029, 19.10.2029, 19.04.2030, 19.10.2030, 19.04.2031, 19.10.2031, 19.04.2032, 19.10.2032.

Дата на главнично плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания BGN	Непогасена главница
19.04.2027	182	365	2 000 000	28 000 000
19.10.2027	183	365	2 000 000	26 000 000
19.04.2028	183	366	2 000 000	24 000 000
19.10.2028	183	366	2 000 000	22 000 000
19.04.2029	182	365	2 000 000	20 000 000

БЕСАТУР АД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г.**

19.10.2029	183	365	2 000 000	18 000 000
19.04.2030	182	365	3 000 000	15 000 000
19.10.2030	183	365	3 000 000	12 000 000
19.04.2031	182	365	3 000 000	9 000 000
19.10.2031	183	365	3 000 000	6 000 000
19.04.2032	183	366	3 000 000	3 000 000
19.10.2032	183	366	3 000 000	0

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, но не по-малко от 3.25 % и не повече от 6.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

Заемът е регистриран от Централен Депозитар на 19.10.2023 г. с код на емисията BG2100031231. Облигациите са допуснати за търговия на регулиран пазар с писмо РГ-05-133-1 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството има сключен банков заем с първоначален размер 1 400 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 1 400 000 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев № 9 и Първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, местност Курбанова чешма. Заемът е от 04.08.2023 г. с падеж 04.08.2032 г., с лихвен процент в размер на 3,29% годишно.

Дружеството има сключен банков заем от 24.04.2020 г. с падеж 24.04.2032 г. с първоначален размер 6 884 000 лв.. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус”: Част от УПИ I –жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. Заемът е с лихвен процент в размер на 2,2% годишно.

Банков заем от 28.09.2022 г. с падеж 28.09.2025 г. с първоначален размер 2 100 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 2 100 000 лв. Заемът е обезпечен с втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус”: Част от УПИ I –жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. Заемът е с лихвен процент в размер на 2,2% годишно.

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват:

30.09.2025
BGN '000

31.12.2024
BGN '000

Задължения към доставчици и клиенти	1505	1047
Доставчици при определени условия	-	-
Клиенти по аванси	-	-
Общо	1505	1047

Задълженията към доставчици са текущи, безлихвени и са за получени материали и услуги. Валутни задължения няма.

Обичайният среден кредитен период, за който не се начислява лихва по търговски задължения е 180 дни. Дружеството няма просрочени търговски задължения.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Данъци върху доходите на физическите лица	1	1
Общо	1	1

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

Задълженията към персонала и социалното осигуряване са както следва:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Задължения към персонала	5	5
Задължения по социалното осигуряване	2	2
Общо	7	7

26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Други	2	2
Приходи за бъдещи периоди	88	116

БЕСАТУР АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г.

Доверители	9	9
Общо	99	127

26. 1 Приходите за бъдещи периоди включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Отстъпено право на строеж	88	116
Общо	88	116

27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

K1 Индустириален парк ЕООД – дъщерно предприятие

РС Сити Спорт ООД – дъщерно предприятие

Бизнес Център Загора ЕООД – член на СД

Дружеството има отношение на свързано лице със своите собственици и управители. Условието, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Сделки със свързани лица

Приходи от свързани лица са, както следва:

Приходи	Свързано лице	30.09.2025	30.09.2024
		BGN '000	BGN '000
Лихви	Бизнес Център Загора	304	231
Лихви	K1 Индустириален Парк	104	87
Лихви	РС Сити Спорт	22	20
Общо		430	338

Разходи от свързани лица, както следва:

Разходи	Свързано лице	30.09.2025	31.12.2024
		BGN '000	BGN '000
Общо		-	-
<i>Взмане от свързани лица:</i>		2025	2024
		BGN '000	BGN '000
К1 Индустриален парк ЕООД		2600	2418
РС Сити Спорт ООД		609	507
Бизнес Център Загора ЕООД (член на съвета на директорите)		7450	7050
Общо		10659	9975

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Дата на договора	31.05.2019г	31.05.2019г
Главница	3000	3000
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	31.05.2026г	31.05.2025г
Начислена лихва	104	118
Неуредени разчети към 30 .09.2025 г. в.т.ч.	2600	2418
Главница	2479	2180
Лихва	121	238
Общо	2600	2418

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Дата на договора	23.12.2023г	23.12.2023г
Главница	До 700	500
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	23.12.2025г	23.12.2025г
Начислена лихва	22	27
Неуредени разчети към 30 .09.2025 г. в.т.ч.	609	507

Главница	548	468
Лихва	61	39
Общо	609	507

30.09.2025 **31.12.2024**
BGN '000 **BGN '000**

Дата на договора	10.10.2023г	10.10.2023г
Главница	7000	7000
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	31.10.2025г	31.10.2025г
Начислена лихва	304	332
Неуредени разчети към 30 .09.2025 г. в.т.ч.	7450	7050
Главница	6806	6710
Лихва	644	340
Общо	7450	7050

Възнаграждение на ръководството към 30.09. 2025 г. е в размер на 9 хил.лв

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения № 18

28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството съгласно политиката определена от собствениците. Те са приели основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти

Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен риск, свързан с валутните курсове. По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева и евро, чийто

курс е фиксиран към курса на лева. Извършва се редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсов риск.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два фактора:

- а) евентуално нарастване на доставните цени на суровините и материалите; и
- б) нарастващата конкуренция на българския пазар, намираща отражение и в цените на предлаганите строителни услуги.

За минимизиране на това влияние дружеството прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на производствените разходи, валидиране на алтернативни доставчици предлагащи изгодни търговски условия и не на последно място гъвкава маркетингова и ценова политика. Ценовата политика е функция от три основни фактора - структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	3311	3311
Кредити и вземания	26295	19889
Парични средства	202	257
Общо	29808	23457

Дружеството работи с контрагенти с история на взаимоотношенията на основните си пазари.

Отсрочени плащания (продажби на кредит) се предлагат само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството, добро финансово състояние и липса на нарушения при спазването на договорените кредитни условия.

Събираемостта на вземанията се контролира директно от управителите, финансовия и търговския директори. Отговорността им е оперативно да контролират и регулират вземанията съобразно обективните дадености на пазара и потребностите на дружеството.

Дружеството има разработена политика и процедури за оценка на кредитоспособността на своите контрагенти и определяне на кредитен рейтинг и кредитни лимити по група клиенти.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в различни първокласни банки. При разпределението на паричните потоци между тях ръководството на дружеството се съобразява с редица фактори, между които размерите на капитала, сигурността, ликвидността, кредитния потенциал на банката и др.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база на тези сценарии се измерва ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или проценти. За всяка симулация, едно и също предположение за промяна на лихвения процент се прилага за всички основни валути. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собствениците, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата

стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;

Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;

Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3.

За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови и нефинансови активи към 31 декември 2024 г. и към 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 13, Пояснение 15 и 16)

31 12 2024 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти			5866	5666
Финансови активи	1785		1526	3311
31 12 2023г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти			1830	1830
Финансови активи	14284			14284

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на финансови активи (Ниво 1) е определена на база обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи, до които Дружеството има достъп към 31 декември. Дяловете в договорни фондове са оценени по публикуваната цена на обратно изкупуване

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

През 2024 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните методи за оценка са метод на остатъчната стойност – продажби.

Финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотирувани капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външни лицензирани оценители. Тези техники включват метод на чистата стойност на активите.

29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от съдружниците за публикуването на финансовия отчет, които да налагат корекции в годишния финансов отчет.