

ГРУПА БЕСАТУР

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

ГРУПА БЕСАТУР

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	7
3. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	34
4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА	34
5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	34
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	35
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	35
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	35
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	36
10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	36
11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	36
12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	37
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	38
14. ПРЕПЛАТЕНИ СУМИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ	39
15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	39
16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	39
17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	40
18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	41
19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ	41
20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	42
21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	42
22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	44
23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	47
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	47
25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	47
26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	48
27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	48
28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	50
29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	53

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Група “БЕСАТУР (Групата) включва дружеството-майка и неговите дъщерни дружества

1.1. ДРУЖЕСТВО-МАЙКА

„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.

През последната година няма промяна в наименованието на Дружеството – майка.

Към 30.09.2025 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка 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

„БЕСАТУР“ АД 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-майка регистрира на Българска Фондова Бурса АД емисия облигации с обща стойност 30 000 х.лв Бесатур АД придобива статут на предприятие от обществен интерес съгласно разпоредбите на Закона за счетоводството.

Дружеството-майка 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 групата е 9 работници и служители (2024 г.: 9)

Консолидираният финансовият отчет на групата е одобрен на 25.11.2025 година

1.2. Дъщерни дружества

Към 30.09.2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

К1 Индустриален парк ЕООД – еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено на 18.12.2018 г. с основен предмет на дейност – вътрешна и външнотърговска дейност, транспортна дейност, комисионна дейност, представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, дистрибуторска дейност, маркетинг и мениджмънт, покупко-продажба на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Пазарджик; „Константин Величков” /х-л „Елбрус”, Мецанин, офис № 3/ 1

РС Сити Спорт ООД – дружество с ограничена отговорност, създадено на 04.10.2018 г. с основен предмет на дейност – 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. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София; Район р-н Искър; Квартал Дружба-2; Бл. 285; Вход Б; Ет. 0, офис 1.1

Дъщерни дружества на К1 Индустриален парк, ЕООД

Форуком фонд имоти АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено на 23.04.2008 г. с основен предмет на дейност – Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Севлиево, Адрес: ул. "Стефан Пешев" №87

Топликос Пропърти ЕООД – еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено на 28.11.2022 г. с основен предмет на дейност – 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. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Севлиево; ул. "Стефан Пешев" 87

1.3. Структура на Групата включени в консолидацията

Структурата на Групата включва Бесатур АД, като Дружество – майка и посочените по-долу дъщерни дружества:

	30.09.2025 г. Участие %	Дата на придобиване ване на контрола
Дъщерно дружество		
K1 Индустриален парк ЕООД	100	27.09.2023г.
РС Сити Спорт ООД	71,7	4.7.2023г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният 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 консолидирания 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.

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

Групата е приела 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 групата 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 групата

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 групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на групата, с изключение на МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на групата 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

2.1.1 Принцип за действащо предприятие

Групата е реализира загуба за годината, приключваща на 30 септември 2025 г. в размер на 50 хил. лв. (2024 г.: печалба 405 хил. лв.) и има собствен капитал към 30 септември 2025 г. в размер на 5786 хил. лв., в.т.ч. малцинствено участие 1744 хил.лв. (2024 г.: 5612 хил. лв. в.т.ч. малцинствено участие 1724 хил.лв). Към 30 септември 2025 г. текущите активи надвишават текущите пасиви с 14351 хил лв. (31 декември 2024 г.:

18287 хил. лв.)

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

2.2. Дефиниции

Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка е “Бесатур” АД

Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобитот Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

2.3. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка, дъщерните дружества, съвместните дружества и асоциираните дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата. При консолидацията е прилаган подходът на “икономическо предприятие”, като за оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните, съвместните и асоциираните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

2.3.1. Консолидация на дъщерни дружества

В консолидирания финансов отчет отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на

дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминиращи консолидационни записвания.

Дяловете на съдружници - трети лица в дъщерните дружества, извън тези на акционерите на дружеството-майка, са посочени самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за всеобхватния доход и отчета за промените в собствения капитал като “неконтролиращо участие”. Неконтролиращото участие съдържа: а) сумата на дела на акционерите (съдружниците) - трети лица към датата на консолидацията за първи път в справедливата (намерената стойност) на всички разграничими придобити активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения на всяко от съответните дъщерни дружества, определена (на база дела) чрез пропорционалния метод, и б) изменението на сумата на дела на тези лица в собствения капитал на всяко от съответните дъщерни дружества от първата им консолидация до края на текущия отчетен период.

2.3.2. Придобиване на дъщерни дружества

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. То включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако делът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно

в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалби/(загуби) от придобиване на/(освобождаване от) дъщерни дружества”. Всяко неконтролиращо

участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

2.3.3. Продажба на дъщерни дружества

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

- Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината” или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.
- Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани, съвместни дружества или инвестиции на разположение и за продажба, се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и впоследствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика .

Методът на придобиване (покупко-продажба) се прилага и при операции за обединение и/или реструктуриране на предприятия под общ контрол спрямо предприятия от Групата, в случай че те се явяват преки придобивания от позицията на дружеството-майка.

2.3.4. Сделки с неконтролиращо участие

Операциите с неконтролиращо участие се третират от Групата като сделки с лица, притежаващи инструменти на общия собствен капитал на Групата. Ефектите от продажби на дялове на дружеството-майка, без загуба на контрол, към притежатели на неконтролиращи участия не се третират като компоненти на текущата печалба или загуба на Групата, а като движения директно в компонентите на собствения й капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба”. И обратно, при покупки от дружеството-майка без придобиване на контрол на допълнителни дялове от участието на притежатели на неконтролиращи участия, всяка разлика между платената сума и съответния придобит дял от балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество се признава също директно в консолидирания отчет за

собствения капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба“.

Когато Групата престане да притежава контрол, съвместен контрол и значително влияние, всяка оставаща малцинствена инвестиция като дял в капитала на съответното дружество се преоценява по справедлива стойност, като разликата до балансовата стойност се признава в текущата печалба или загуба, като съответно всички суми преди признати в други компоненти на всеобхватния доход се отчитат така както при операция на директно освобождаване на всички свързани с първоначалната инвестиция (в дъщерното, съвместното или асоциираното дружество) компоненти

2.4. Сравнителни данни

Групата 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.

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционална и отчетна валута на представяне на консолидирания финансов отчет на групата 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 третираат като “Финансови приходи/(разходи)” (в печалбата или загубата за годината) и се представят нетно .

2.6. Приходи

Приходите в групата 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 групата 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 разграничени (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничени (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.

Групата 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 групата 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 иrabати.

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 групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степеня, 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.

Групата е определила 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 групата 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

Групата 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. Полезният 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.

Групата 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 консолидирания отчет 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 в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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“.

2.11. 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 групата 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 групата 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

Групата 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;

Групата 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.

Групата 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 Групата 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 групата 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 консолидиран финансов отчет групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани 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.

Групата 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-майка отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Всички транзакции със собствениците на Групата 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.

Групата 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)

Групата 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
Групата 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) групата 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 групата е прехвърлила 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 групата 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 групата 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

Групата 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 рисковата 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-майка 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 групата 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.

Групата 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-майка 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

Групата 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 групата 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, групата оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в консолидирания отчет 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 групата. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.21.1. Обезценка на имоти, машини и оборудване

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

Към 31.12.2024 г., ръководството е направило преглед за обезценка и е преценило, че не са на лице условия за обезценка.

Към 30.09.2025 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 консолидирания отчет 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 2024г. и 2023 г. няма признатите обезценки на вземания.

2.22. Провизии

Провизии се признават, когато групата 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 групата включват:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми	1633	1677
Общо	1633	1677

4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността на групата включват:

	2025	2024
	BGN ,000	BGN ,000
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от консумативи	43	-
Приходи от компенсации	5	-
Отписани задължения	-	1039
Други доходи	28	3666
Общо	76	4705

5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

Разходите за суровини и материали включват:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Разходи за вода	6	7
Електрическа енергия	43	40
Консумативи и материали	20	18

ГРУПА БЕСАТУР

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.

Общо**69****65****6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

Разходите за външни услуги включват:

	2025 BGN '000	2024 BGN '000
Разходи за местни данъци и такси	-	-
Разходи за счетоводно обслужване	33	27
Разходи за одит	20	20
Разходи за държавни такси	8	55
Консултантски, правни услуги	-	36
Нотариални такси	-	8
Застраховки	84	83
Ремонти и поддръжка	-	-
Други външни услуги	182	355
Общо	327	584

Към 30.09.2025 г. са начислени разходи за задължителен одит на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети в размер на 20 х.лв. (2024 г.: 20 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 BGN '000	2024 BGN '000
Текущи възнаграждения	146	125
Вноски по социалното осигуряване	26	22
Общо	172	147

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

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

ГРУПА БЕСАТУР**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.**

Отписани вземания	-	-
Други разходи	39	2995
Общо	39	1

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи включват:

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Промяна на справедливата стойност на финансови активи	-	-
Приходи от операции с финансови активи	-	330
Приходи от лихви	626	620
Други финансови приходи	69	31
Общо	695	981

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват:

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Промяна в справедливата стойност на финансовите активи	-	-
Разходи от финансови операции	22	-
Разходи за лихви	1763	3102
Други финансови разходи	62	65
Общо	1847	3167

11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

	2025 BGN '000	2024 BGN '000
Разход за данък върху печалбата на групата	-	-
Общо	-	-

12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машины	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				1	1
Излезли					
Към 30-09-2025	6	506	11	110	633
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	110	633
Натрупана амортизация	0	-506	-11	-109	-626
Към 30-09-2025	6	0	0	1	7

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

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

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Търговски имоти	Общо
Отчетна стойност			
Към 01-01-2024	12043	38693	50736
Придобити	3093	0	3093
Излезли	0	-2934	-2934
Промяна на справедливата стойност	1795	572	2367
Към 31-12-2024	16931	36331	53262
Придобити	-	19	19
Излезли	-	-	-
Промяна на справедливата стойност	-	-	-
Към 30-09-2025	16 931	36350	53 281
Балансова стойност			
Към 31-12-2024	16931	36331	53262
Балансова стойност			
Към 30-09-2025	16931	36350	53281

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради които се намират на територията на Република България – в гр. Пазарджик, Стара Загора, Пловдив, Шумен, Враца, Ямбол, Хасково, София и Горна Оряховица, Севлиево, Слънчев бряг. се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитал.

Оценки по справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители 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 преоценка 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. ПРЕДПЛАТЕНИ СУМИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	24
Общо	-	24

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
ДФ Елана България	371	0.56	371	0.56
	1290		1290	

Дългосрочните финансови активи представляват придобити акции и са оценени по справедлива стойност в печалба или загуба в размер на 1290 х.лв, като е отчетена печалба в размер на 90 х.лв, определена на базата оценка на независими оценители. 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
Договорни фондове	-	-
Финанс Секюрити Груп АД	607	607
Некст Дженерейшън Консулт АД	1785	1785
Общо	2392	2392

ГРУПА БЕСАТУР**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.**

16. 1 Суми, признати в печалба и загуба включват:

	30.09.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Неборсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	(2)
Борсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	43
Общо	-	41

Краткосрочните финансовите активи са оценени по справедлива стойност в печалба или загуба, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания 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 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Вземания от клиенти, бруто преди обезценката	45	159
Провизия за обезценка за кредитни загуби	-	-
Вземания от клиенти, нето	45	159
Общо	45	159

Възрастовата структура на непладежилите (редовни) **вземания от клиенти** е както следва: **31.12.2024**

BGN'000

До 90 дни

от 91 до 180 дни

от 181 до 365 дни

Над 1 г.

Провизия за обезценка за кредитни загуби

31 декември 2024 година	Текущи до 90	Текущи от 91 до 180	Просрочени 180 до 365 дни	Просрочени над 365 дни	Общо BGN'000
Очакван процент на кредитни загуби	0%	1 %	2 %	100 %	100%
Вземания от клиенти (брутна балансова стойност)	151	-	8	-	159
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-

Групата не е начислила коректив за обезценка.

Вземанията от клиенти са безлихвени и от тях – 45 х.лв. са левови (31.12.2024 г. - 159 х.лв.).

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

Групата е определило обичаен кредитен период от 180 дни, за който не начислява лихви на клиентите. Забава след този срок е приета от групата 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	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Предоставени заеми на други свързани лица извън групата	6806	6710
Разчети за лихви към други свързани лица извън групата	644	340
Общо	7450	7050

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

Разчетите със свързани лица 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	395	525

ГРУПА БЕСАТУР

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.

Общо

16006

17116

Други вземания включват данъчни вземания 3 х.лв и други 392 х.лв. (31.12.2024 г. - 525 х.лв.)

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

Групата е предоставило търговски заеми на други търговски дружества, главниците по които е в размер на 1798 х. лв. (31 декември 2024 година – 1693 хил. лв.). Групата 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 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	727	249
Парични средства в каса	3	4
Парични средства и парични еквиваленти	730	331

Паричните средства по разплащателните сметки са: в лева – 727 х.лв. (31.12.2024 г.: 249, 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 акция.

Издадени и напълно платени акции

Акции

*Основен
капитал*

брой

BGN '000

Салдо на 1 януари 2025 година

64402

64

ГРУПА БЕСАТУР**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.**

Салдо на 30 септември 2025 година

64402**64**

Списъкът на основните акционери на Дружеството-майка е:

	30 септември 2025	30 септември 2025	31 декември 2024	31 декември 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 преоценъчни резерви -13 хил.лв и други резерви -480 хил.лв

През отчетния период Групата е отчетела загуба в размер на 50 хил.лв. Към 30.09.2024 г. загубата, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на дружеството- майка, в размер на 70 хил. лв. и печалба отнасяща се към неконтролиращото участие в размер на 20 хил.лв.

Изменение на натрупаната печалба/загуба за сметка на собствениците е както следва:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Салдо на 1 януари	3331	2023
Бизнес комбинации	224	-
Общ всеобхватен доход	(70)	1308
Салдо на 31 декември	3485	3331

Изменение на неконтролиращото участие е както следва:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Салдо на 1 януари	1724	1634
Бизнес комбинации	-	-

ГРУПА БЕСАТУР

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.

Общ всеобхватен доход		20	90
Салдо на 31 декември		1744	1724

	30.06.2025	30.06.2024
	BGN '000	BGN '000
Основна нетна печалба на акция		
Средно претеглен брой акции	64402	64402
Нетна печалба за годината	(50)	405
Основна нетна печалба на акция лв.	-1,09	6,29

22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Дългосрочни	Краткосрочна част	Дългосрочни	Краткосрочна част
Вид валута	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Банкови заеми				
Инвестиционни заеми				
Лева	19167	2819	19167	4646
Облигационни заеми				
Лева	44000	4000	44000	2000
Общо	63167	6819	67257	6646

Към 30.09.2025 г. Групата има сключени следните договори за банкови и облигационни заеми:

1. Заеми на дружеството майка „Бесатур“ АД

Дружеството майка „Бесатур“ АД 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	Брой дни в	Брой дни в	Амортизационни	Непогасена
---------	------------	------------	----------------	------------

ГРУПА БЕСАТУР**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.**

главнично плащане	лихвеният период	годината	плащания BGN	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
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 майка „Бесатур“ АД 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 N 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 майка „Бесатур“ АД 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.

2.Заеми на дъщерното дружеството „Форуком фонд имоти “ АДСИЦ

Съгласно решение на Съвета на директорите на Форуком фонд имоти АДСИЦ от 25 март 2021 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 41 от Устава на дружеството при следните параметри

Брой корпоративни облигации – 20 000 (двадесет хиляди) броя;

Номинална стойност на една облигация – 1 000 (хиляда) лева;

Дата на издаване – 29.03.2021 г.;

Вид на корпоративните облигации – обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвентуирани;

Срочност – 9 (девет) години;

Изплащане на главницата – от 29.09.2025 г. през 6 (шест) месеца;

Лихва – плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR, плюс надбавка от 1 %, но общо не по-малко от 2,5 % и не повече от 5 % годишно;

Период на лихвено плащане – 6 (шест) месеца.

През отчетния период са предоговорени условията по договора за облигационен заем, като досегашното обезпечение – напълно платена застраховка – е заменено с учредяване на ипотеки

върху недвижими имоти

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 7,300 хил. лв.

Дата на отпускане – 19.04.2019 година;

Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;

Срок на кредита – 144 месеца - до 19.04.2031 година;

Валута, в която се извършват плащанията – лева;

Обезпечения по кредита са имоти на дружеството

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,000 хил. лв.

Дата на отпускане – 25.11.2019 година;

Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;

Срок на кредита – 144 месеца - до 25.11.2031 година;

Валута, в която се извършват плащанията – лева;

Обезпечения по кредита са имоти на дружеството

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 4,920 хил. лв.:

Дата на отпускане – 17.12.2020 година;

Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;

Срок на кредита – до 17.12.2032;

Валута, в която се извършват плащанията – лева;

Обезпечения по кредита са имоти на дружеството

Ефективните лихвени нива по банковите кредити са в диапазона на 2-3 %.

2.Заеми на дъщерното дружество „К1 Индустриален парк ЕООД

Дъщерното дружество „К1 Индустриален парк ЕООД има сключен банков заем с първоначален размер 1 950 хил. лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 341 хил. лв. Заемът е обезпечен с залог на акции на дъщерното дружество „Форуком фонд имоти “ АДСИЦ Заемът е от 18.03.2019 г. с падеж 20.11.2025 г., с лихвен процент в размер на 5,8% годишно.

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици и клиенти	4759	1066
Доставчици при определени условия	-	-
Клиенти по аванси	-	450
Общо	4759	1516

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. Групата няма просрочени търговски задължения.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Местни данъци и такси	38	123
Данък добавена стойност	475	30
Данъци върху доходите на физическите лица	-	12
Други данъци	1	-
Общо	514	165

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	11	12
Задължения по социалното осигуряване	4	4
Общо	15	16

26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Задължения за лихви	-	220
Приходи за бъдещи периоди	88	116
Доверители	9	9
Други	68	73
Общо	165	418

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

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена.

Свързаните лица в Групата са дружеството-майка, неговите собственици и всички дъщерни предприятия, така както са посочени в пояснителните бележки по-горе.

Всички сделки, участия, предоставени и/или получени заеми, приходи, разходи, пачалби и/или загуби със свързани лица, участващи в консолидацията са елиминирани.

Групата има отношение на свързано лице със следните предприятия:

Бизнес Център Загора ЕООД – член на СД (други свързани лица)

Сделки със свързани лица

ГРУПА БЕСАТУР**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 30 септември 2025 г.*****Приходи от свързани лица са, както следва:***

Приходи	Свързано лице	30.09.2025	30.09.2024
		BGN '000	BGN '000
Лихви	Бизнес Център Загора член на СД (други свързани лица)	304	231
Общо		304	231

Разходи от свързани лица, както следва:

Разходи	Свързано лице	30.09.2025	30.09.2024
		BGN '000	BGN '000
Общо		-	-

Взмане от свързани лица:

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Бизнес Център Загора ЕООД член на съвета на директорите (други свързани лица)	7450	7050
Общо	7450	7050

Заем	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	7328	7050

Възнаграждението на ръководството за 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 групата 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

Групата 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

Групата 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 групата 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 Групата. Групата 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 Групата 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	3682	3682
Кредити и вземания	18675	17521
Парични средства	730	331
Общо	23087	21534

Групата 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 групата, 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.

Групата 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 групата 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.

Групата 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 групата 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-майка 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-майка 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 консолидирания отчет 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 отзначение 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 30 септември 2025 г. и към 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 13, Пояснение 15 и 16)

30 09 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти			53281	53281
Финансови активи	1785		1897	3682
31 12 2024г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Инвестиционни имоти			53262	53262
Финансови активи	1785		1897	3682

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 Групата 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 Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

През 2024 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Групата. 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 ръководството за

публикуването на консолидирания финансов отчет, които да налагат корекции в годишния консолидиран финансов отчет.