БЕСАТУР АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 30 септември 2026 година

	Приложения	2026 EUR'000	2025 EUR'000
Приходи по договори с клиенти	3	28	27
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	4	40	39
Промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти	13		-
Разходи за суровини и материали	5	(32)	(25)
Разходи за външни услуги	6	(78)	(80)
Разходи за персонала	7	(37)	(32)
Други разходи за дейността	8	(37)	(3)
Печалба от оперативна дейност		**(116)**	**(73)**
Финансови приходи	9	428	420
Финансови разходи	10	(389)	(479)
Финансови приходи/(разходи), нетно		**39**	**(59)**
Печалба преди данък върху печалбата		**(77)**	**(132)**
Разход за данък върху печалбата	11	-	-
Нетна печалба за годината		**(77)**	**(132)**
Друг всеобхватен доход за годината		**-**	**-**
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		**(77)**	**(132)**
Основна нетна печалба на акция	21	**- 1.20**	**- 2.06**

Приложенията на страници от 5 до 44 са неразделна част от финансовия отчет.
Дата на съставяне 19.10.2026 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен на 19.10.2026 г. и е подписан от:

Изпълнителен директор

Евгени Енчев

EVGENI HRISTOV ENCHEV
Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV
Date: 2026.10.29 11:23:45 +02'00'

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.10.29 11:20:35 +02'00'

Счетоводно обслужване (съставител):
Сателит Х АД-Станислав Арсов

БЕСАТУР АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30 септември 2026 година

	Приложения	30 септември 2026	31 декември 2025 EUR'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	12	-	-
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	12	161	-
Инвестиционни имоти	13	3 361	3 361
Инвестиции в дъщерни дружества	14	3 396	3 396
Дългосрочни финансови активи	15	507	507
		7 425	**7 264**
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	16	2 304	2 293
Търговски вземания	17	16	17
Вземания от свързани лица	18	5 821	5 496
Други вземания и предоставени аванси	19	5 333	6 467
Парични средства и парични еквиваленти	20	56	61
		13 530	**14 334**
ОБЩО АКТИВИ		**20 955**	**21 597**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		33	33
Резерви		252	252
Неразпределена печалба		1 293	1 370
	21	**1 578**	**1 655**
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Дългосрочни заеми	22	18 037	18 551
		18 037	**18 551**
Текущи задължения			
Краткосрочна част от банковите заеми	22	685	685
Търговски задължения	23	615	651
Задължения за данъци	24		1
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	4	4
Други текущи задължения	26	36	52
		1 340	**1 392**
ОБЩО ПАСИВИ		**19 377**	**19 943**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**20 955**	**21 597**

Приложенията на страници от 5 до 44 са неразделна част от финансовия отчет.
Дата на съставяне 19.10.2026 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен на 19.10.2026 г. и е подписан от:

Изпълнителен директор
Евгени Енчев

EVGENI HRISTOV ENCHEV
Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV
Date: 2026.10.29 11:24:25 +02'00'

Счетоводно обслужване (съставител):
Сателит Х АД-Станислав Арсов

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.10.29 11:21:08 +02'00'

БЕСАТУР АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 30 септември 2026 година

	Приложения	2026 EUR'000	2025 EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		63	61
Плащания на доставчици		(219)	(257)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(37)	(31)
Други постъпления/(плащания), нетно		(1)	(13)
Нетни парични потоци от /(използвани в) оперативна дейност		**(194)**	**(240)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с финаннсови активи, нето		1 142	847
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		**1 142**	**847**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми		10	361
Изплащане на заеми		(606)	(547)
Постъпления от лихви		16	-
Платени лихви ,такси и комисионни		(369)	(438)
Други плащания, нето		(4)	(11)
Нетни парични потоци (използвани във)/ от финансова дейност		**(953)**	**(635)**
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		**(5)**	**(28)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		61	131
Парични средства и парични еквиваленти на 30 септември	20	**56**	**103**

Приложенията на страници от 5 до 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне 19.10.2026 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 19.10.2026 г. и е подписан от:

Изпълнителен директор

Евгени Енчев EVGENI HRISTOV ENCHEV Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV Date: 2026.10.29 11:24:53 +02'00'

Счетоводно обслужване (съставител): STANISLAV PETROV ARSOV Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV Date: 2026.10.29 11:21:30 +02'00'

Сателит Х АД-Станислав Арсов

БЕСАТУР АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 30 септември 2026 година

	Приложени	Основен капитал	Преоценъч резерви	Други резерви	Непокрита загуба	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
		EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Салдо към 1 януари 2025 година		**33**	**7**	**245**	**(73)**	**1 346**	**1 558**
Промени в собствения капитал за 2024 година							
Общ всеобхватен доход за годината		-		-		97	97
Салдо към 31 декември 2025 година	21	**33**	**7**	**245**	**(73)**	**1 443**	**1 655**
Промени в собствения капитал за 2025 година							
Общ всеобхватен доход за годината		-		-		(77)	(77)
Салдо към 30 септември 2026 година	21	**33**	**7**	**245**	**(73)**	**1 366**	**1 578**

Приложенията на страници от 5 до 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне 19.10.2026 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 19.10.2026 г. и е подписан от:

Изпълнителен директор
Евгени Енчев

EVGENI HRISTOV ENCHEV
Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV
Date: 2026.10.29 11:25:22 +02'00'

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.10.29 11:21:56 +02'00'

Счетоводно обслужване (съставител):
Сателит Х АД-Станислав Арсов

БЕСАТУР АД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 30 СЕПТЕМВРИ 2026 г.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ 23
4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА 24
5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ 24
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 24
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 25
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА 25
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ 25
10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ 25
11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА 26
12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ 26
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 27
14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 28
15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ 28
16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ 29
17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 29
18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ 31
20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 31
21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ 31
22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ 33
23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 34
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ 34
25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ 35
26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 35
27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА 35
28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 38
29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД 41

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Собственост и управление

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

Основната дейност на дружеството включва хотелиерство и ресторантьорство, отдаване под наем на недвижими имоти, туристически и рекламни услуги, както и всякакви други дейности, незабранени от законодателството на Република България.

Към 30.09.2026 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

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

Дружеството се управлява от Евгени Христов Енчев

Съвет на директорите:
БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА ЕООД, чрез Евгени Христов Енчев
Нина Йорданова Янинска,
Евгени Христов Енчев,

На 14 май 2024 г. Дружеството регистрира на Българска Фондова Борса АД емисия облигации с обща стойност 15 339 х. евро. Дружеството придобива статут на предприятие от обществен интерес съгласно разпоредбите на Закона за счетоводството. Дружеството е в процес на избор на членове на одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Към 30 септември 2026 г. средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 4 работници и служители (2025 г.: 4)
Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 19.10.2026 год.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

Представянето на индивидуалния финансовия 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 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- 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.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на оповестяванията свързани с МСФО 18. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети 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. - Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

2.2. ***Принцип за действащо предприятие***

Дружеството реализира загуба за годината, приключваща на 30 септември 2026 г. в размер на 77 хил. евро (2025 г.: 132 хил. евро) и има собствен капитал към 30 септември 2026 г. в размер на 1578 хил. евро (31 декември 2025 г.: 1655 хил. евро). Към 30 септември 2026 г. текущите активи надвишават текущите пасиви с 12190 хил. евро (31 декември 2025 г.: 12942 хил. евро)
Въз основа на настоящия анализ ръководството не е установило съществена несигурност, че Дружеството ще може да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството също има намерението и способността да предприеме действия, необходими, за да продължи да съществува като действащо предприятие. До момента Дружеството няма ликвидни затруднения и забавяне на доставките, извършва навреме плащанията към своите доставчици и предприема мерки за намаляване на оперативните разход.

2.3. Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя консолидиран финансов отчет.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период и за края на предходния период. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират(и/или преизчисляват), 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 финансовия отчет на дружеството е евро.
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 30 септември те се оценяват в евро.
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 третират като "Финансови приходи/(разходи) " (в печалбата или загубата за годината) и се представят нетно .

2.6. Приходи

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

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

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а. има търговска същност и мотив; б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика") и се ангажирали да го изпълнят; в. правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани; г. условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено.

При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (пасив по договор) в отчета за финансовото състояние, докато: а) всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б) дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в) когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

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

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база

само, ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени".

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена.

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

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

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

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

2.7. Разходи

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

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

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

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

2.8. Имоти, машини, съоръжения

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

Първоначално придобиване

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

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

Дружеството е определило стойностен праг от 358 евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се признават като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

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

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

Последващи разходи

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

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. 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, патемти - 6,7 г.

Обезценка на активи

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

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “имоти, машини и оборудване” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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

2.9 Инвестиционни имоти

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с

професионала квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи по договори с клиенти“ и ред „Разходи за външни услуги” и „Други разходи“ .

2.10 Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

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

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва

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

2.12. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

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

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

2.13. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- краткосрочно (до 3 месеца) блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти;
- при наличие на банкови депозити с оригинален матуритет до три месеца същите са третирани като парични средства и еквиваленти, а получените лихви по тях - се включват в състава на паричните потоци от финансова дейност.

2.14. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над

обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва (Приложение № 2.21).

2.15. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.16. Лизинг

Лизингополучател

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

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

Оперативен лизинг

Лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

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

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

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

• размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;

• лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;

• първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;

• разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

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

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

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

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

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

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

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантиране вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на

НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът 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 удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

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

Доходи при напускане

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

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

2.18. Собствен капитал и дивиденти

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

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

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

2.19. Финансови инструменти

2.19.1. Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

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

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

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

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

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

Последващо оценяване

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

-Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

-Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Отписване

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

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

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

с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

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

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

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

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

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а) Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване и се класифицира в Етап (Stage) 1. Това са заеми, предоставени: на длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), редовно обслужвани и без наличие на дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

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

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

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

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

Търговските вземания

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за икономическата среда и за които е установена корелацинна връзка с процента на кредитните загуби..

Отписване

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

2.19.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

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

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсиране 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 способи в хода на (кумулативно): обичайната дейност, в случай на неизпълнение/просрочие, и в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недериватвни 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 2026 г. е 10 % (2024 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

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

2.21.1. Обезценка на имоти, машини и оборудване

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

Към 30.09.2026 г., ръководството е направило преглед за обезценка и е преценило, че не са на лице условия за обезценка.

Към 30.09.2026 г. е извършен аналогичен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи и ръководството е преценило, че не са били на лице условия за обезценка.

2.21.2. Обезценка на вземания

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

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

За 2026 г. и 2025 г. няма признати обезценки на вземания.

2.22. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението, и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизиите за преструктуриране 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 случите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

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

3. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Основните приходи от продажби на дружеството включват:

	2026	**2025**
	EUR '000	***EUR '000***
Приходи от наеми	28	27
Общо	**28**	**27**

4. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността на дружеството включват:

	2026	**2025**
	EUR ,000	***EUR ,000***
Приходи от консумативи	26	22
Приходи от копенсации		3
Отписани задължения	14	
Други доходи		14
Общо	**40**	**39**

5. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

Разходите за суровини и материали включват:

	2026	**2025**
	EUR ,000	***EUR ,000***
Разходи за вода	4	3
Електрическа енергия	28	22
Общо	**32**	**25**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2026	**2025**
	EUR,000	***EUR,000***
Разходи за счетоводно обслужване	17	17
Разходи за одит	10	10
Разходи за държавни такси	8	9
Консултантски, правни услуги	-	-
Нотариални такси	-	-
Застраховки	43	44
Други външни услуги	-	-
Общо	**78**	**80**

Към 30.09.2026 г. са начислени разходи за задължителен одит на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети в размер на 10 х. евро (2025 г.: 10 х. евро). Не

са предоставяни данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита през 2025 г. от одиторите на отчета по закон.

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2026 *EUR ,000*	*2025* *EUR ,000*
Текущи възнаграждения	31	22
Вноски по социалното осигуряване	6	10
Общо	**37**	**32**

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2026 *EUR ,000*	*2025* *EUR ,000*
Данъци и такси	37	-
Компенсация консумативи	-	3
Отписани вземания	-	-
Други разходи	-	-
Общо	**37**	**3**

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи включват:

	2026 *EUR ,000*	*2025* *EUR ,000*
Промяна на справедливата стойност на финансови активи	-	-
Приходи от операции с финансови активи	-	-
Приходи от лихви	394	384
Други финансови приходи	34	36
Общо	**428**	**420**

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

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват:

	2026	***2025***
	EUR ,000	***EUR ,000***
Промяна в справедливата стойност на финансовите активи	-	-
Разходи от финансови операции	4	11
Разходи за лихви	354	438
Други финансови разходи	31	30
Общо	**389**	**479**

11. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за всеобхватния доход (печалба или загуба за годината)	***2026***	***2025***
	EUR ,000	***EUR ,000***
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	-	-
Текущ разход за данък върху печалбата за годината - 10% (2025 г.10 %)	-	-
Общо разход за данък от печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	**-**	**-**

Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба за годината	-	-
Данък върху печалбата – 10% (2025 г.: 10%)	-	-
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	**-**	**-**

12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини	Съоръжения и други	Общо
Отчетна стойност					
Към 01-01-2025	6	506	11	109	632
Придобити					

Излезли	6				
Към 31-12-2025	0	506	11	109	626
Придобити					
Рекласифицирани като инвестиционни имоти					-
Към 30-09-2026	0	506	11	109	626
Натрупана амортизация					
Към 01-01-2025	0	-506	-11	-109	-626
Разходи за амортизация					
Отписана амортизация					
Към 31-12-2025	0	-506	-11	-109	-626
Разходи за амортизация					
Отписана амортизация					
Към 30-09-2026	0	-506	-11	-109	-626
Балансова стойност					
Отчетна стойност	6	506	11	109	626
Натрупана амортизация	0	-506	-11	-109	-626
Към 30-09-2025	0	0	0	0	0
Отчетна стойност	0	506	11	109	626
Натрупана амортизация	0	-506	-11	-109	-626
Към 30-09-2026	0	0	0	0	0

Разходите за придобиване на дълготрайни активии са археологически разкопки в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев 9.

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2026	***2025***
	EUR ,000	***EUR ,000***
Салдо на 1 януари	**3361**	**2999**
Придобити	-	-
Рекласифицирани като инвестиционни имоти	-	3
Печалба от промяна на справедливата стойност	-	359
Салдо на 30 септември	**3361**	**3361**

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

Оценки по справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител към 31 декември 2025 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. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Балансовата стойност е както следва:

	30.09.2026 EUR '000	*Участие %*	*31.12.2025 EUR '000*	*Участие %*
К1 Индустриален парк ЕООД	723	100	723	100
РС Сити Спорт ООД	2673	71,7	2673	71,7
	3396		**3396**	

Към 31.12.2025 г., дружеството е извършило преглед за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества на базата на доклади на независими лицензирани оценители .
Не са били установени индикатори за това, че балансовата стойност на инвестициите надвишава тяхната възстановима стойност.

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Балансовата стойност е както следва:

	30.09.2026 BGN '000	*Участие %*	*31.12.2025 BGN '000*	*Участие %*
Асела АД	507	15,13	507	15,13
	507		**507**	

Дългосрочните финансовите активи прдставляват придобити акции и са оценени по справедлива стойност в печалба или загуба в размер на 507 х. евро , като е отчетена печалба в размер на 37 х. евро към 31.12.2025 г., определена на базата оценка на независим оценител. За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 28

16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи включват:

	30.09.2026	*31.12.2025*
	EUR '000	*EUR '000*
Договорни фондове	712	167
Конкорд фонд -8	254	788
Финанс Секюрити Груп АД	408	408
Некст Дженерейшън Консулт АД	930	930
Общо	**2 304**	**2293**

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

	30.09.2026	*30.09.2025*
	EUR '000	*EUR '000*
Неборсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	-
Борсови капиталови инструменти (Призната печалба/загуба)	-	-
Общо	**-**	**-**

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

17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2026	*31.12.2025*
	EUR '000	*EUR '000*
Вземания от клиенти, бруто преди обезценката	16	17
Провизия за обезценка за кредитни загуби	-	-
Вземания от клиенти, нето	**16**	**17**
Общо	**16**	**17**

Възрастовата структура на непадежиралите (редовни) **вземания от клиенти** е както следва: ***30.09.2026***
EUR '000

До 90 дни - 17 х. евро
от 91 до 180 дни
от 181 до 365 дни
Над 1 г.
Провизия за обезценка за кредитни загуби

30 септември 2026 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)	11	-	-	-	11
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-

Дружеството не е начислило коректив за обезценка.

Вземанията от клиенти са безлихвени – 16 х. евро. (31.12.2025 г. - 17 х. евро).

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

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

18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Вьеманията от свързани лица включват:

	30.09.2026 EUR '000	***31.12.2025 EUR '000***
Предоставени заеми	5191	5098
Разчети за лихви	630	398
Общо	**5821**	**5496**

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

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения № 27

19. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

Другите вземания и предплатени аванси включват:

	30.09.2026	*31.12.2025*
	EUR '000	*EUR '000*
Цедирани вземания	3199	4364
Разчети за лихви	636	511
Предплатени аванси	710	661
Предоставени заеми	788	932
Общо	**5333**	**6467**

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

Дружеството е предоставило търговски заеми на други търговски дружества, главниците по които са в размер на 788 х. евро (31 декември 2025 година – 932 хил. евро). Дружеството начислява годишна лихви в размер между 5.00% и 6.00%. Заемите са необезпечени. Заемите са с краен срок на погасяване от 2026 година.

20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства включват:

	30.09.2026	*31.12.2025*
	EUR '000	*EUR '000*
Парични средства в разплащателни сметки	54	59
Парични средства в каса	2	2
Парични средства и парични еквиваленти	**56**	**61**

21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен капитал

Към 30.09.2026 г. регистрираният капитал на Бесатур АД възлиза на 33 х. евро, разпределени в 64402 акции с номинална стойност 0,51 евро за дял.

Издадени и напълно платени акции	***Акции***	***Основен капитал***
	брой	***EUR '000***
Салдо на 1 януари 2026 година	**64402**	**33**
Салдо на 30 септември 2026 година	**64402**	**33**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е:

	30 септември 2026 Брой акции с право на глас	**30 септември 2026 %**	**31 декември 2025 Брой акции с право на глас**	**31 декември 2025 %**
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 252 х. евро са формирани от общи резерви - 4 хил. евро, преоценъчни резерви – 7 хил. евро и други резерви - 241 хил. евро

Неразпределена печалба е в размер на 1535 х. евро (31.12.2025 г: 1443 х. евро) и може да бъде използвана за изплащане на дивидент, за увеличение на основния капитал, както и за покриване на загуби.

Непокритата загуба е в размер на 73 х. евро (31.12.2025 г: 73 х. евро)

Текуща загуба е в размер на 77 х. евро (30.09.2025 г: 132 х. евро)

Основна нетна печалба на акция	***30.09.2025 EUR '000***	***30.09.2024 EUR '000***
Средно претеглен брой акции	64402	64402
Нетна печалба/загуба	(77)	(132)
Основна нетна печалба на акция	**(1.20)**	**(2.06)**

22. БАНКОВИ И ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

Вид валута	*Договорена сума*	*Падеж*		*30.09.2026*		*31.12.2025*
	'000			*EUR'000*		*EUR'000*
Банкови заеми						
Инвестиционен						
Евро	1400	04.08.2033		614		662
Евро	6884	24.04.2032		1964		2228
Евро	2100	28.09.2029		805		1007
В.т.ч. краткосрочна част от банковите заеми				*685*		*685*
Облигационен заем						
Евро	15339	19.10.2032		15339		15339
Общо				**18722**		**19236**

Дружеството е емитирало облигационен заем в размер на 15339 хил. евро 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 1023 хил. евро. От седма до девета година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1534 хил евро.
Датите на главничните плащания са: 19.04.2027, 19.10.2027, 19.04.2028, 19.10.2028, 19.04.2029, 19.10.2029, 19.04.2030, 19.10.2030, 19.04.2031, 19.10.2031, 19.04.2032, 19.10.2032.

Дата на главнично плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания EUR	Непогасена главница
19.04.2027	182	365	1 022 584	14 316 172.67 €
19.10.2027	183	365	1 022 584	13 293 588.91 €
19.04.2028	183	366	1 022 584	12 271 005.15 €
19.10.2028	183	366	1 022 584	11 248 421.39 €
19.04.2029	182	365	1 022 584	10 225 837.62 €
19.10.2029	183	365	1 022 584	9 203 253.86 €
19.04.2030	182	365	1 533 876	7 669 378.22 €
19.10.2030	183	365	1 533 876	6 135 502.57 €
19.04.2031	182	365	1 533 876	4 601 626.93 €
19.10.2031	183	365	1 533 876	3 067 751.29 €
19.04.2032	183	366	1 533 876	1 533 875.64 €
19.10.2032	183	366	1 533 876	0

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

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

Дружеството има слючен банков заем с първоначален размер 716 хил. евро и размер на остатъка към 30.09.26 г. в размер 614 хил. евро 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 има слючен банков заем от 24.04.2020 г. с падеж 24.04.2032 г. с първоначален размер 3 520 хил. евро и размер на остатъка към 30.09.26 г. - 1964 хил. евро. 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 1 074 хил. евро и размер на остатъка към 30.09.26 г. - 805 хил. евро 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.
С анекс от 25.09.2025г кредита се предоставя за срок от 84 месеца с краен срок за погасяване до 28.09.2029 г.

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват:

	30.09.2026	***31.12.2025***
	EUR '000	***EUR '000***
Задължения към доставчици и клиенти	530	531
Доставчици при определени условия	85	120
Общо	**615**	**651**

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

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

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения включват:

	30.09.2026	***31.12.2025***

	EUR '000	*EUR '000*
Данъци върху доходите на физическите лица	-	1
Общо	**-**	**1**

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

Задълженията към персонала и социалното осигуряване са както следва:

	30.09.2026 EUR '000	*31.12.2025 EUR '000*
Задължения към персонала	3	3
Задължения по социалното осигуряване	1	1
Общо	**4**	**4**

26. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

	30.09.2026 EUR '000	*31.12.2025 EUR '000*
Други	-	2
Приходи за бъдещи периоди	31	45
Доверители	5	5
Общо	**36**	**52**

26. 1 Приходите за бъдещи периоди включват:

	30.09.2026 EUR '000	*31.12.2025 EUR '000*
Отстъпено право на строеж	31	45
Общо	**31**	**45**

27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

К1 Индустриален парк ЕООД – дъщерно предприятие

РС Сити Спорт ООД – дъщерно предприятие

Бизнес Център Загора ЕООД – член на СД

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

Сделки със свързани лица

Приходи от свързани лица са, както следва:

Приходи	**Свързано лице**	***30.09.2026***	***30.09.2025***
		EUR '000	***EUR '000***
Лихви	К1 Индустриален Парк	59	53
Лихви	РС Сити Спорт	14	10
Лихви	Бизнес Център Загора	159	155
Общо		**232**	**218**

Разходи от свързани лица, както следва:

Разходи	**Свързано лице**	***30.09.2026***	***30.09.2025***
		EUR '000	***EUR '000***
Общо		**-**	**-**

Взмане от свързани лица:	***2026***	***2025***
	EUR '000	***EUR '000***
К1 Индустриален парк ЕООД	1460	1397
РС Сити Спорт ООД	360	337
Бизнес Център Загора ЕООД (член на съвета на директорите)	4001	3762
Общо	**5821**	**5496**

К1 Индустриален парк ЕООД

	30.09.2026	***31.12.2025***
	EUR '000	***EUR '000***
Дата на договора	31.05.2019г	31.05.2019г
Главница	3000	1534
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	31.05.2027г	31.05.2026г
Начислена лихва	59	73
Неуредени разчети към 30.09.2026 г. в.т.ч.	1460	1397
Главница	1319	1317
Лихва	111	80
Общо	**1460**	**1397**

РС Сити Спорт ООД

	30.09.2026	***31.12.2025***
	EUR '000	***EUR '000***
Дата на договора	23.12.2023г	23.12.2023г
Главница	360	337
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	23.12.2026г	23.12.2026г
Начислена лихва	14	15
Неуредени разчети към 30.09.2026г. в.т.ч.	360	337
Главница	311	302
Лихва	49	35
Общо	**360**	**337**

Бизнес Център Загора ЕООД (член на съвета на директорите)	***30.09.2026***	***31.12.2025***
	EUR '000	***EUR '000***
Дата на договора	10.10.2023г	10.10.2023г
Главница	3762	3762
Договорена лихва	6%	6%
Срок на договора	31.10.2026г	31.10.2026г
Начислена лихва	106	208
Неуредени разчети към 30.09.2026 г. в.т.ч.	4001	3762
Главница	3560	3480
Лихва	441	282
Общо	**4001**	**3762**

Възнаграждение на ръководството за 2025 г. е в размер на 3 хил. лв

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.
Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложения № 18

28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен риск, свързан с валутните курсове. Сделките на дружеството се осъществяват в евро. Извършва се редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсов риск.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два фактора:

а) евентуално нарастване на доставните цени на суровините и материалите; и

б) нарастващата конкуренция на българския пазар, намираща отражение и в цените на предлаганите строителни услуги.

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

Кредитен риск

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

	30.09.2026 BGN '000	***31.12.2025 BGN '000***
Финансови активи	2811	2800
Кредити и вземания	11170	11319
Парични средства	56	61
Общо	**14037**	**14180**

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

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

Управление на капиталовия риск

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

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

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

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

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

Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящиданни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото вйерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливатастойност 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 даденелемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови и нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 13 , Пояснение 15 и 16)

31 12 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти			6573	6573
Финансови активи	1819	1867	1790	5476

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

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 котираните (некоригирани) цени цени на инструменти на активните пазари.

Финансови активи (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансови активи (Ниво 2) се базира на наблюдаеми пазарни данни или цени до които Дружеството има достъп към 31 декември. Дяловете в договорни фондове са оценени по публикуваната цена на обратно изкупуване

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

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

През 2025 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните методи за оценка са метод на остатъчната стойност – продажби.

Финансови активи (Ниво 3)

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

29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

ДЕКЛАРАЦИЯ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.3 ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Евгени Христов Енчев, в качеството ми на представляващ „Бесатур” АД,

и

2. Станислав Петров Арсов, представляващ „Сателит Х” АД с ЕИК 203731642 – съставител на Годишния индивидуален финансов отчет на „Бесатур” АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети за третото тримесечие на 2026 г. съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Бесатур” АД ;

2. Доклад за дейността на „Бесатур” АД за третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията съгласно чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК.

EVGENI HRISTOV ENCHEV

Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV
Date: 2026.10.29 11:25:52 +02'00'

(Евгени Енчев – Изпълнителен директор)

STANISLAV PETROV ARSOV

Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.10.29 11:22:21 +02'00'

(Станислав Арсов - Съставител)

„БЕСАТУР” АД

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 12 ал. 1, от НАРЕДБА № 2 на КФН от 01.01.2022 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

Обща информация за Дружеството

„БЕСАТУР” АД е търговско дружество, учредено в Република България и вписано в Търговския регистър с ЕИК 822106430 и седалище град София 1000, ул. „Княз Ал.Батемберг”.

Предметът на дейност на „БЕСАТУР” АД е хотелиерство, ресторантьорство, обмяна на валута, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски, лицензионни сделки, или предоставяне 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 или 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 всякакви други сделки, извършването, на които не е изрично забранено със закон.

„БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора” ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев” 87. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Състои се от трима членове както следва:

- Бизнес Център Загора ЕООД, ЕИК 831719980, представлявано от Евгени Христов Енчев
- Нина Йорданова Янинска
- Евгени Христов Енчев

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Евгени Христов Енчев.

Важни събития за „БЕСАТУР” АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно.
- На 29.01.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.03.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността

одитиран Годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.

- На 16.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г.
- На 20.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за първото тримесечие на 2026 г.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.06.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено редовно събрание на акционерите на 29.06.2026 г.
- На 28.07.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за второто тримесечие на 2026 г
- На 28.08.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за второто тримесечие на 2026 г.
- На 28.08.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за второто тримесечие на 2026 г.
- Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството или за негова дъщерно дружество.
- Не е осъществявано придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на дружеството на голяма стойност по смисъл на чл.114, ал.1, т.13 от ЗППЦК.
- ОСА на дружеството не е взимало решение за увеличаване или намаляване на акционерния капитал.

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

Няма важни събития настъпили след края на отчетния период.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БЕСАТУР" АД

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочни и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Систематични или „Общи" рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би

могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

- **Политическият риск**

  Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

- **Макроикономическият риск**

  Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

-**Геополитически рискове и несигурност**

  Към датата на изготвяне на финансовия отчети глобалната икономическа среда остава повлияна от повишена несигурност, обусловена от продължаващи геополитически напрежения, включително военния конфликт в Украйна, ескалиращите конфликти в Близкия изток, както и нарастващи търговски ограничения и санкционни режими. Тези обстоятелства оказват съществено влияние върху макроикономическата среда, като водят до повишена волатилност на енергийните и суровинните пазари, колебания в лихвените проценти и валутните курсове, затруднения във веригите на доставки и по ограничен достъп до финансиране в определени региони. В резултат на горепосочените фактори се наблюдава засилена несигурност по отношение на икономическите перспективи. Дружеството не е пряко засегнато от тези геопилитически и макроикономически тенденции, но е възможно косвено те да повлияят на цените на имотите и на платежоспособността и плановете на клиентите му и неметателите му.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „БЕСАТУР" АД има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

- **Секторният риск**

  Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

- **Бизнес рискът**

  Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- **Финансовият риск**

  Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на

техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните транзакции, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, то следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на „БЕСАТУР" АД е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на дружеството е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

- **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност „БЕСАТУР" АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните и/или заинтересовани лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30.09.2026 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал са оповестени в Пояснение 26 от Междинния финансов отчет.

Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Вземанията и задълженията на Дружеството към 30.09.2026 г. са оповестени в Пояснения 17, 18, 22, 23, 24 и 25 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „БЕСАТУР" АД има реализирана текуща загуба в размер на 77 хил.евро, която произтича от дейността на Дружеството.

1. **Сума на активите**

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „БЕСАТУР" АД е 20 955 хил.евро.

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 30.09.2026 г. са в размер на 7 425 хил. евро.

Структурата на нетекущите активи е следната:

- Разходи за придобиване на дълготрайни активи – 161 хил.евро
- Инвестиционни имоти – 3 361 хил.евро.
- Инвестиции в дъщерни дружества – 3 396 хил.евро
- Финансови активи – 507 хил.евро.

Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 30.09.2026 г. са в размер на – 13 530 хил. евро.

Структурата на текущите активи е следната:

- Търговски вземания – 16 хил. евро;
- Вземания от свързани лица – 5 821 хил.евро
- Краткострочни финансови активи – 2 304 хил.евро
- Други вземания и предоставени аванси – 5 333 хил.евро
- Пари и парични еквиваленти – 56 хил. евро.

2. **Собствен капитал**

Собствения капитал на Дружеството към 30.09.2026 г. е в размер на 1 578 хил. евро.

Структурата на собствения капитал е следната:

- Основен капитал – 33 хил. евро.;
- Резерви – 252 хил.евро.;
- Неразпределена печалба – 1 293 хил.евро

3. **Сума на пасивите**

Към датата на изготвяне на доклада сумата на пасивите на „БЕСАТУР" АД е 19 377 хил.евро.

Нетекущи пасиви

Нетекущите пасиви на Дружеството към 30.09.2026 г. са в размер на 18 037 хил. евро.

Структурата на нетекущите пасиви е следната:

- Дългосрочни заеми – 18 037 хил.евро

Текущи пасиви

Текущите пасиви на Дружеството към 30.09.2026 г. са в размер на 1 340 хил. евро.

Структурата на текущите пасиви е следната:

- Търговски и други задължения – 615 хил.евро
- Краткосрочна част от банковите заеми – 685 хил.евро
- Други задължения – 40 хил.евро.

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

EVGENI HRISTOV ENCHEV Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV Date: 2026.10.29 13:29:17 +02'00'

10.2026 г. Изпълнителен директор:.....

гр. София /Евгени Енчев/

„Бесатур” АД

Допълнителна информация, съгласно чл. 100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК и чл. 12 ал.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 01.01.2022 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През разглеждания период Дружеството не е извършвало промени в счетоводната си политика.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група;

Не са направени промени в икономическата група на емитента.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

През отчетния период няма настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие;

Дружеството не е публикувало официални прогнози за резултати от текущата година.

5. За публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния отчетен период;

5.1 „Бизнес център Загора” ЕООД, ЕИК 831719980 със седалище, гр. Севлиево ул. „Стефан Пешев” № 87, притежава пряко 35 698 бр. акции с право на глас представляващи 55,43 % от капитала на дружеството.

5.2 “7Q Financial Services” LTD, HE109709 със седалище Кипър, Nicosia, Kennedi Ave 12-14, 4-th Floor, office 402, притежава пряко 6420 бр. акции с право на глас представляващи 9,97% от капитална на дружеството.

5.3 ПОК „Съгласие”, ЕИК 83128154 със седалище, гр. София, бул. „Тодор Алкесандров № 117, притежава пряко 4500 бр.акции с право на глас представляващи 6,99% от капитала на дружеството.

5.4 Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен фонд АД, ЕИК 206746902 със седалище, гр. София, бул. „Тодор Александров №117, притежава пряко 4180 бр.акции с право на глас представляващи 6,49% от капитала на дружеството.

6. За публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния отчетен период за всяко лице поотделно;

Членовете на СД на Дружеството са:

„Бизнес Център Загора” – член на Съвета на директорите - притежава 35 698 бр. акции с право на глас представляващи 55,43 % от капитала на дружеството.

Евгени Христов Енчев – член на Съвета на директорите и не притежава в лично качество акции на Дружеството.

Нина Йорданова Янинска - член на Съвета на директорите и не притежава в лично качество акции на Дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно;

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

Дружеството не е поемало задължения за периода.

Дружеството не е предоставяло заеми и гаранции през отчетния период .

EVGENI HRISTOV ENCHEV Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV Date:2026.10.29 13:30:59 +02'00'

10.2026г. Изпълнителен директор.....

Гр. София /Евгени Енчев/

„Бесатур” АД

Допълнителна информация по чл.7 от регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба относно обстоятелствата, настъпили през към 30.09.2026 г.

През периода (01.01.2026 – 30.09.2026 г.) „БЕСАТУР“ АД е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

- На 29.01.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.03.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран Годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.
- На 16.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г.
- На 20.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за първото тримесечие на 2026 г.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.06.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено редовно събрание на акционерите на 29.06.2026 г.
- На 28.07.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за второто тримесечие на 2026 г
- На 28.08.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за второто тримесечие на 2026 г.
- На 28.08.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за второто тримесечие на 2026 г.

EVGENI HRISTOV ENCHEV Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV Date: 2026.10.29 13:31:58 +02'00'

10.2026 г. Изпълнителен директор:…….....……....

гр. София /Евгени Енчев/

„Бесатур” АД

Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН за трето тримесечие на 2026 г.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През разглежданото тримесечие не е извършена промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружествата.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

Няма сключване или изпълнение на съществени сделки.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Няма взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.5. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

1.6. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

На 29.06.2026 г. на проведеното Общо събрание на акционерите е избрано - специализирано одиторско предприятие „ДКК Одитинг” ЕООД за регистриран одитор на дружеството за 2026 г., което да извърши проверка и заверка на годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет дружеството за 2026 година.

1.7 Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

Не е извършвано учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

1.8 Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продават или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Не са настъпили такива обстоятелства.

EVGENI HRISTOV ENCHEV Digitally signed by EVGENI HRISTOV ENCHEV Date: 2026.10.29 13:00:43 +02'00'

10.2026 г. Изпълнителен директор:_____

Гр.София / Евгени Енчев/