

## Съдържание

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ .....	3
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД .....	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ .....	6
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ .....	7
ПРИЛОЖЕНИЯ И ДРУГА ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	9
1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	9
1.1.Правен статут .....	9
1.2.Собственост и управление .....	9
1.3.Предмет на дейност .....	10
1.4. Инфорация за текущия консолидиран финансов отчет .....	10
2.Заявление за съответствие с МСФО.....	11
Общи положения.....	11
Първоначално прилагане на нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период.....	15
Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които още не са влезли в сила: .....	16
Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС: .....	17
Сравнителни данни .....	18
3.Оповестяване на принципа на консолидиране .....	18
4.Описание на счетоводната политика за функционалната валута .....	33
5.Оповестяване на предприятието като действащо предприятие.....	33
6.Оповестяване на счетоводните преценки и прогнози.....	33
7.Описание на счетоводната политика за признаването на приходите .....	34
8.Описание на счетоводната политика за разходите по заеми.....	34
9.Описание на счетоводната политика за данъка върху дохода.....	34
10.Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията .....	35
11.Описание на счетоводната политика за нематериалните активи, различни от репутацията ....	37
12.Описание на счетоводната политика за оценяването на материалните запаси .....	37
13.Описание на счетоводната политика за финансовите инструменти.....	38
14.Описание на счетоводната политика за заемите и вземанията .....	40

14.1.Описание на счетоводната политика за търговските и другите вземания .....	41
15.Парични средства и парични еквиваленти .....	41
16.Описание на счетоводната политика за обезценката на финансовите активи.....	42
17.Описание на счетоводната политика за финансовите пасиви .....	42
18.Описание на счетоводната политика за издадения капитал.....	43
19.Описание на счетоводната политика за доходите на наетите лица.....	44
20. Описание на счетоводната политика за провизиите .....	44
21.Оповестяване на управлението на финансовия риск .....	44
22.Оповестяване на приходите .....	47
23.Оповестяване на другите оперативни приходи .....	47
24.Оповестяване на печалби от освобождаване от нетекущи активи .....	48
25.Оповестяване на разходите по икономически елементи.....	48
26.Оповестяване на финансовите приходи (разходи) .....	50
27.Оповестяване на данъка върху дохода .....	50
28.Оповестяване на нетната печалба на акция.....	50
29.Имоти, машини и съоразения.....	51
30. Инвестиционни имоти.....	52
31. Инвестиции в асоциирани предприятия .....	52
32. Оповестяване на финансовите активи.....	53
33.Оповестяване на материалните запаси.....	54
34.Оповестяване на търговските и другите вземания .....	54
35.Оповестяване на данъчните вземания и задължения.....	55
36.Оповестяване на паричните средства и паричните еквиваленти .....	55
37.Оповестяване на издадения капитал .....	55
38.Оповестяване на резервите в рамките на собствения капитал.....	55
39.Оповестяване на печалбата (загубата) от оперативните дейности .....	55
40.Оповестяване на финансовите пасиви .....	56
Нетекущи финансови пасиви .....	56
Текущи финансови пасиви .....	58
41.Оповестяване на търговските и другите задължения.....	59
42.Оповестяване на свързаните лица .....	59
43.Оповестяване на целите, политиките и процесите за управление на капитала.....	61
44.Оповестяване на поетите задължения и условните пасиви .....	62
45.Събития след края на отчетния период .....	62

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2025 г.

Отчет за финансовото състояние	Бележки	BGN Хиляди (000's)	
		Текуща година 2025	Предходна година 2024
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
<b>Имоти, машини и съоръжения</b>			
Земя	29	-	-
Сгради	29	-	-
Други имоти, машини и съоръжения	29	1 332	3
<b>Общ размер на имотите, машините и съоръженията</b>	29	<b>1 332</b>	<b>3</b>
Инвестиционни имоти	30	42 341	31 982
Инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни предприятия и асоциирани предприятия, отчетани в самостоятелен отчет	31	7 265	1
Търговски и други нетекущи вземания		-	-
Други нетекущи финансови активи	32	28 012	11 692
Отсрочени данъчни активи	33	939	-
Репутация		3 855	-
<b>Общ размер на нетекущите активи</b>		<b>83 744</b>	<b>43 678</b>
<b>Текущи активи</b>			
Текущи материални запаси	34	11	11
Търговски и други текущи вземания	35	8 693	3 976
Текущи данъчни активи, текущи	36	466	20
Текущи финансови активи	32	37 907	5 203
Парични средства и парични еквиваленти	37	373	272
<b>Общ размер на текущите активи, различни от нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба или като държани за разпределение към собствениците</b>		<b>47 450</b>	<b>9 482</b>
<b>Общ размер на текущите активи</b>		<b>47 450</b>	<b>9 482</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>131 194</b>	<b>53 160</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Издаден капитал	38	13 766	13 766
Неразпределена печалба, без печалбата (загубата) за отчетния период	40	8 736	384
Неразпределена печалба, печалба (загуба) за отчетния период	40	7 088	10 868
<b>Общ размер на неразпределената печалба</b>		<b>15 824</b>	<b>11 252</b>
Други резерви	39	586	586
<b>Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка</b>		<b>30 176</b>	<b>25 604</b>
Неконтролиращи участия		331	-
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>		<b>30 507</b>	<b>25 604</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	41	11 889	15 664

Други нетекущи финансови пасиви	41	27 293	3 978
<b>Общ размер на нетекущите пасиви</b>		<b>39 182</b>	<b>19 642</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	41	124	106
Търговски и други текущи задължения	42	33 268	567
Текущи данъчни пасиви		8	4
Други текущи нефинансови пасиви	41	28 105	7 237
<b>Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</b>		<b>61 505</b>	<b>7 914</b>
<b>Общ размер на текущите пасиви</b>		<b>61 505</b>	<b>7 914</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ</b>		<b>100 687</b>	<b>27 556</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ</b>		<b>131 194</b>	<b>53 160</b>

27.02.2026 год.

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез  
Силвия Йорданова  
Изпълнителен Директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков

## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31 декември 2025 г.

Печалба или загуба	Бележки	BGN Хиляди (000's)	
		Текуща година 2025	Предходна година 2024
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>			
Приходи	22	335	278
Други приходи	23	158	1 053
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	24	(95)	7
Други печалби (загуби)	25	156	(241)
Използвани суровини, материали и консумативи	25	(87)	(95)
Разходи по услуги	25	(936)	(1 331)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	25	(225)	(101)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	29,30	(295)	(174)
Други разходи	25	(230)	(170)
<b>Печалба (загуба) от оперативните дейности</b>		<b>(1 219)</b>	<b>(774)</b>
Финансови приходи	26	8 512	1 504
Финансови разходи	26	(4 884)	(967)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	26	4 652	11 211
<b>Печалба (загуба) преди данъчно облагане</b>		<b>7 061</b>	<b>10 974</b>
Приходи (разходи) от (за) данъци	27	3	
<b>Печалба (загуба) от продължаващи дейности</b>		<b>7 064</b>	<b>10 974</b>
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>			
<b>Печалба (загуба), полагаща се на / относима към</b>		7 064	10 974
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка		7 088	10 974
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия		(24)	-
Нетна печалба на акция	28	5,13 (BGN)	7,97 (BGN)

27.02.2026 год.

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез

Силвия Йорданова

Изпълнителен Директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31 декември 2025 г.

BGN Хиляди (000's)

Отчет за паричните потоци	Бележки	Текуща година 2025	Предходна година 2024
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ (ИЗПОЛЗВАНИ В) ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ</b>			
<b>Класове парични постъпления от оперативни дейности</b>			
Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги		1 969	1 756
<b>Класове парични плащания от оперативни дейности</b>			
Плащания към доставчиците за стоки и услуги		(1 652)	(1 400)
Плащания към и от името на наетите лица		(197)	(86)
Други парични плащания по оперативни дейности		(440)	6 003
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) операции</b>		<b>(320)</b>	<b>6 273</b>
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода		(468)	(34)
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности</b>		<b>(788)</b>	<b>6 239</b>
<b>Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>			
Парични потоци, използвани за получаване на контрол върху дъщерни предприятия или други стопански субекти		227	37
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения		13 966	35
Закупуване на имоти, машини и съоръжения		(40 208)	(2 658)
Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица		(39 758)	(27 282)
Парични постъпления от погасяването на авансови плащания и заеми, предоставени на други лица		9 164	4 046
Плащания на финансови инструменти		(6 472)	-
Постъпления от продажба на финансови инструменти		3 802	-
Получени лихви		625	-
Други входящи (изходящи) парични потоци		7 261	(15 337)
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>		<b>(51 393)</b>	<b>(41 159)</b>
<b>Парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>			
<b>Постъпления от емитиране на капитал</b>		489	-
Постъпления от получени заеми		116 566	36 379
Погасяване на получени заеми		(62 571)	(599)
Платени лихви		(1 988)	(609)
Други входящи (изходящи) парични потоци		(214)	3
<b>Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>		<b>52 282</b>	<b>35 174</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>		<b>101</b>	<b>254</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>		<b>101</b>	<b>254</b>
Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода		272	18
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода		373	272

27.02.2026 год.

Съставител:  
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез  
Силвия Йорданова Изпълнителен Директор

Ръководител:  
Емил Тодоров Янков

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 декември 2025 г.

Текуща година 2025	СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка					Неконтролирущи участия	СОБСТВЕН КАПИТАЛ
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка	Издаден капитал	Закон в резерв	Други резерви	Неразпределена печалба		
<b>НАЧАЛНО САЛДО СЛЕД КОРЕКЦИЯ, НАТРУПАН ЕФЕКТ КЪМ ДАТАТА НА ПЪРВОНАЧАЛНОТО ПРИЛАГАНЕ</b>	<b>25 604</b>	<b>13 766</b>	<b>-</b>	<b>586</b>	<b>11 252</b>	<b>-</b>	<b>25 604</b>
<b>Промени в собствения капитал</b>							
Всеобхватен доход							
Печалба (загуба)	<b>7 088</b>	-	-	-	7 088	(24)	<b>7 064</b>
Общ размер на всеобхватния доход	<b>7 088</b>	-	-	-	<b>7 088</b>	<b>(24)</b>	<b>7 064</b>
Други изменения	<b>(1)</b>	-	-	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
Увеличение(намаление) чрез други промени, собствен капитал	<b>(2 516)</b>	-	-	-	<b>(2 516)</b>	<b>355</b>	<b>(2 161)</b>
<b>Общо увеличение (намаление) на собствения капитал</b>	<b>4 572</b>	-	-	-	<b>4 573</b>	<b>331</b>	<b>4 904</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>30 176</b>	<b>13 766</b>	<b>-</b>	<b>586</b>	<b>15 824</b>	<b>331</b>	<b>30 507</b>

Предходна година 2024	СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка					Неконтролируещи участия	СОБСТВЕН КАПИТАЛ
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка	Издаден капитал	Законен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба		
<b>НАЧАЛНО САЛДО СЛЕД КОРЕКЦИЯ, НАТРУПАН ЕФЕКТ КЪМ ДАТАТА НА ПЪРВОНАЧАЛНОТО ПРИЛАГАНЕ</b>	<b>10 261</b>	<b>9 877</b>	-	-	<b>384</b>	-	<b>10 261</b>
<b>Промени в собствения капитал</b>							
Всеобхватен доход							
Печалба (загуба)	<b>10 868</b>	-	-	-	10 868	-	<b>10 868</b>
Общ размер на всеобхватния доход	<b>10 868</b>	-	-	-	<b>10 868</b>	-	<b>10 868</b>
Увеличение(намаление) чрез други промени, собствен капитал	<b>4 475</b>	<b>3 889</b>	-	<b>586</b>	-	-	<b>4 475</b>
<b>Общо увеличение (намаление) на собствения капитал</b>	<b>15 343</b>	<b>3 889</b>	-	<b>586</b>	<b>10 868</b>	-	<b>15 343</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>25 604</b>	<b>13 766</b>	-	<b>586</b>	<b>11 252</b>	-	<b>25 604</b>

27.02.2026 год.

Съставител:  
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез  
Силвия Йорданова  
Изпълнителен Директор

Ръководител:  
Емил Тодоров Янков

## ПРИЛОЖЕНИЯ И ДРУГА ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

<b>Наименование на отчитащото се предприятие или други средства за идентификация</b>	ТИЗ Инвест АД, ЕИК по БУЛСТАТ: 204514990 LEI код: 8945003GPN8N8072XA67
<b>Седалище на предприятието</b>	Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Пловдив, Община: Пловдив Населено място: гр. Пловдив, п.к. 4000 р-н Централен бул./ул. бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 9
<b>Правна форма на предприятието</b>	Акционерно дружество
<b>Държава на учредяване</b>	Република България
<b>Адрес на управление на предприятието</b>	Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Пловдив, Община: Пловдив Населено място: гр. Пловдив, п.к. 4000 р-н Централен бул./ул. бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 9
<b>Основно място на дейност</b>	гр. Пловдив, Република България
<b>Описание на естеството на основните дейности на предприятието</b>	Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.
<b>Наименование на предприятието майка</b>	ТИЗ Инвест АД
<b>Наименование на крайното предприятие – майка на групата</b>	ТИЗ Инвест АД
<b>Крайна дата на отчетния период</b>	31 декември 2025 г.
<b>Степен на закръгляване, използвана във финансовите отчети</b>	Отчета е изготвен в хил.лв. - Thousands (000's)

#### 1.1.Правен статут

ТИЗ Инвест АД, като предприятие – майка на група предприятие е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 204514990

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран отчет има вписан в Търговския регистър на Агенция по вписванията промяна в Съвета на директорите и Изпълнителния деректор. Няма промяна в наименованието на Дружеството – майка и останалите средства за идентификация.

#### 1.2.Собственост и управление

Капиталът на дружеството – майка в края на отчетната година е в размер на 13 765 620 /тринадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди шестстотин и двадесет/ лева, разпределен в 1 376 562 /един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и две/ обикновени, непривилегировани, поименни, безналични акции, с право на

глас, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 10.00 лева всяка една.

Разпределението на акционерния капитал на Дружеството – майка е както следва:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Акционерен капитал ( BGN'000)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери	18	15
в т.ч. юридически лица	15	15
физически лица	3	-
Брой акции, притежавани от юридически лица	1 364 622	1 376 562
% на участие на юридически лица	99,13	100
Брой акции/дялове, притежавани от физическите лица	0,87	-
<b>% на участие на физически лица</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Акционери</b>	<b>бр. акции</b>	<b>%</b>
1. Пълдин Холдинг АД	653 833	47,50%
2. ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24,52%
3. Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	5,10%
4. други ЮЛ	303 153	22,02%
5. ФЛ	11 940	0,86
<b>Общо</b>	<b>13 376 562</b>	<b>100,00</b>

Както е видно от приложената по – горе справка краен ултимативен собственик на дружеството – майка е Пълдин Холдинг АД. Пълдин Холдинг е публично търгувано дружество и няма акционери с контролиращо участие или участие, осигуряващо значително влияние.

Дружеството - майка има едностепенна система на управление. Към 31.12.2025 Съвет на директорите е в състав:

Венцислава Благоева Алтънова	Член на СД
Мирослав Росенов Георгиев	Член на СД
Емил Тодоров Янков	Председател на СД

Дружеството – майка се представлява и управлява от Емил Тодоров Янков.

### **1.3.Предмет на дейност**

ТИЗ Инвест АД има за предмет на дейност: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дейността на Групата и предприятието-майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

### **1.4. Информация за текущия консолидиран финансов отчет**

Дата на финансовия отчет: 27.02.2026 г.

Текущ период: започва на 01.01.2025 г. и завършва на 31.12.2025 г.

Предходен период: годината започваща на 01.01.2024 г. и завършваща на 31.12.2024 г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 27.02.2026 г.

Орган одобрил отчета: Съвет на директорите

## **2. Заявление за съответствие с МСФО**

### **Общи положения**

Консолидирания финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните Стандарти за Финансово Отчитане (МСФО), приети от Борда по Международни Счетоводни Стандарти (БМСС), и разясненията, публикувани от Комитета за разяснения на МСФО към БМСС.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Групата за приемане на междинния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран междинен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Групата се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в приложенията по-долу.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

### **ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

Към 31 декември 2025 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

Публикувани стандарти, в сила от 01 януари 2016 г. и 01 януари 2019 г.

#### **МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи (Изменения)** – разяснение на допустимите методи на амортизация

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи, получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизациите на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Тези изменения не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

#### **МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие (Изменения)** – Многогодишни култури

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Многогодишните култури ще влязат в обхвата на МСС 16 и ще се оценяват според изискванията на МСС 16, т.е. ще се даде възможност за избор между модела на цената на

придобиване и модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Неприложим за дейността на Дружеството.

### **МСС 19 Доходи на наети лица (Изменение)- Вноски от наетите лица**

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015 г. То касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Изменението не оказва ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

### **МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти : Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Дружеството анализира и оцени, че няма ефекти от този стандарт върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

### **МСФО 11 Съвместни споразумения (Изменение): Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност**

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Добавени са указания за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Изменението не оказва ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

### **МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Неприложими за Дружеството.

### **МСС 1 Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информация, която да се оповести и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, последователност на бележки, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал.

Дружеството анализира ефектите от тези изменения при представянето на финансовите си отчети.

### **МСФО 14 Разсрочвания по регулаторни дейности**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Целта на този междинен стандарт е да допринесе за сравнимостта на отчети на предприятия, извършващи регулирани дейности и по-специално дейности с регулирани цени. Неприложим за Дружеството тъй като не извършва регулирани дейности.

### **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти /с малки изключения/, независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът се прилага

и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности /например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи/. Изискват се по-детайлни оповестявания, включително разпределение на възнаграждението за сделката между отделните задължения за изпълнение и ключови преценки и оценки. Дружеството анализира и оцени, че няма ефекти от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

### **МСФО 16 Лизинг**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Дружеството анализира и оцени, че не очаква ефекти от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

### **МСС 27 Индивидуални отчети /Изменение/**

Стандартът влиза в сила от 1 януари 2016 г. Той позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Дружеството не очаква ефектите от това изменение да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността, представени в индивидуалния финансов отчет.

### **МСС 12 Данъци върху дохода /Изменение/-** Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за

нереализирани загуби, които възникват при преоценка на дългови инструменти отчитани по справедлива стойност. Например, измененията разясняват отчитането на отсрочените данъчни активи, когато дружеството няма право да приспада нереализирани загуби за данъчни цели или когато има способност и намерение да задържи инструмента до възстановяването на нереализираната загуба. Измененията не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

### **МСС 7 Отчет за паричните потоци /Изменение/-** Инициатива по оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на тези изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност. Измененията изискват оповестявания, които позволяват на инвеститорите да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени. Измененията не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

### **Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия:** Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие.

Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Това изменение не оказва ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността на

Дружеството.

**Изменения на МСФО 10 и МСС 28** – Продажба или апорт на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие

Изменението на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия бе публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. с ново изменение СМСС отсрочи за неопределена дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятията да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които са в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015 г.

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- **МСФО 2 Доходи на базата на акции** – променени са дефинициите на „условия, даващи право на упражняване“ и „пазарни условия“. Добавени са дефиниции за „условие за изпълнение на определени показатели“ и „условие за прослужване на определен период“;
- **МСФО 3 Бизнес комбинации** – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- **МСФО 8 Оперативни сегменти** – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнението на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- **МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност** – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- **МСС 16 Имоти, машини съоръжения** – изменението изисква при преоценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликоса величина между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- **МСС 24 Оповестяване на свързани лица** – разяснява се, че управляващото дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- **МСС 38 Нематериални активи** – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година

В цикъла 2012-2014 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които влизат в сила за финансовата 2017 г.

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- **МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности** – уточнява се, че промяната на начина на освобождаване от актива /продажба или

разпределение към собствениците/ не се счита за нов план за освобождаване от актива, а представлява продължение на първоначалния план;

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания** – уточняват се примери за продължаващо участие във финансов актив и изискуемите оповестявания в съкратен междинен финансов отчет;
- **МСС 19 Доходи на наети лица** - дават се разяснения по отношение на параметрите определящи дисконтовия процент при изчисление на дългосрочни задължения;
- **МСС 34 Междинно финансово отчитане** – разяснява се, че изискуемите оповестявания е необходимо да се съдържат в междинните финансови отчети, или чрез препратка, да могат да бъдат проследени до друга междинна информация /например доклад на ръководството/, която следва да е на разположение на потребителите при същите условия и същото време.

### **Първоначално прилагане на нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период**

#### **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС**

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

#### **Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС**

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**  
Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.
- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
  - *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
  - *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
  - *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира

непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.

- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

**Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които още не са влезли в сила:**

**Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС**

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.

- **Класификация на финансови активи**

- *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.

- *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.

- *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.

- **Оповестявания**

- *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

### **МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС**

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

### **Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:**

#### **МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС**

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19,

е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на плановете за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

### **Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година - годишния финансов отчет за 2024 година.

Към 31 декември 2025 г. не са осчетоводявани факти и събития, които да налагат промени в представянето и класификацията на статии от финансовия отчет.

### **3.Оповестяване на принципа на консолидиране**

Консолидираният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

При изготвянето на консолидираният финансов отчет консолидиращото дружество обединява финансовите отчети на дружество майка и нейните дъщерни дружества на база „ред по ред“, като събира сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи в съответствие с изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. За да могат консолидираните финансови отчети да представят финансовата информация за групата така, сякаш тя е за едно стопанско предприятие се предприемат следните стъпки:

- Елиминира се балансовата стойност на инвестициите на дружеството майка във всяко дъщерно дружество и дела на майката в собствения капитал на всяко дъщерно дружество;
- Идентифицира се малцинственото участие в печалбите или загубите на консолидираните дъщерни дружества за отчетния период;
- Идентифицират се малцинствените участия в нетните активи на консолидираните дъщерни дружества отделно от собствения капитал на дружеството майка в тях; а) сумата на малцинствените участия към датата на първоначалната комбинация, изчислена в съответствие с МСФО 3 Бизнес комбинации и б) дела на малцинственото участие в промените в собствения капитал след тази дата;
- Елиминират се вътрешногруповите вземания, задължения, сделки, приходи и разходи;
- Елиминират се вътрешногруповите печалби и загуби.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Консолидираният финансов отчет включва консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Групата се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Групата и предприятието - майка избират да представят един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 30 септември 2025 г.

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

В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода "пълна консолидация", ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

## ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Финансовата информация на следните дъщерни предприятия е консолидирана в настоящия междинен консолидиран финансов отчет към финансовата информация на предприятието - майка:

Име на дъщерното дружество	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв
	2025		2024	
Интерпорто България ЕООД**	-	-	100%	300
Си Индъстриъл ЕООД	100%	1 040	100%	1040
Бенковски Инвестмънт ЕООД *	-	-	100%	4000
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	100%	1 600	100%	1600
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	100%	473	100%	473
Бенковски Пропъртис ЕООД	100%	11 662	-	-
Бенковски Логистик ЕООД	100%	10	-	-
Институт по развитието АД	54,27%	431	-	-
Експо Парк ЕАД	100%	50		
<b>Общо</b>		<b>15 266</b>		<b>7 413</b>

\*Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

\*\* Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

## Придобиване на Интерпорто България ЕООД

През януари 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете

на дружеството Интерпорто България ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2023 г.)

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	1 500
Разходи за придобиване на ДА	285
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	<b>1 786</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	865
Краткосрочни финансови активи	1 829
Парични средства	4
	<b>2 698</b>
<b>Общо активи</b>	<b>4 484</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	6 560
<b>Общо пасиви</b>	<b>6 560</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>(2 076)</b>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	6 716
Разходи за придобиване на ДА	285
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	<b>7 002</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	865
Краткосрочни финансови активи	1 829
Парични средства	4
	<b>2 698</b>
<b>Общо активи</b>	<b>9 700</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	6 560

<b>Общо пасиви</b>	<b>6 560</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>3 140</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	300
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 140)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>(2 840)</b>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(300)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	4
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>(296)</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>(296)</b>

#### Рекласификация на Интерпорто България ЕООД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 30.06.2025 г. стойността на нетните активи е както следва:

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетещуци активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	7 001
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	<b>7 002</b>
<b>Текущи активи</b>	
Търговски и други вземания	2
Парични средства	1
	<b>3</b>
<b>Общо активи</b>	<b>7 005</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи задължени	4 207
<b>Общо пасиви</b>	<b>4 207</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>2 798</b>

Резултата от рекласификацията, е определена, както следва:

<b>Резултат от рекласификация</b>	<b>хил.лв.</b>
Стойност на инвестицията	300

Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 798)
Отписана рептация	2 840
<b>Печалба от рекласификация</b>	<b>342</b>
<b>Корекция резултат предходен период</b>	<b>(318)</b>
<b>Сумарен резултат от рекласификация</b>	<b>24</b>

### Придобиване на Си Индъстриъл ЕООД

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.05.2024 г.)

<b>Активи и пасиви на Групата</b>	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	6 329
	<b>6 329</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	46
Парични средства	18
	<b>64</b>
<b>Общо активи</b>	<b>6 393</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	5 351
<b>Общо пасиви</b>	<b>5 351</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>(1 042)</b>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирана оценителска фирма „Апис Трейд“ ООД, чрез лицензиран оценител Никола Цонев (сертификат №100100292) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

<b>Активи и пасиви на Групата</b>	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	12 726
	<b>12 726</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	46
Парични средства	18



<b>Общо пасиви</b>	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<u><u>5 178</u></u>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирана оценителска фирма „Апис Трейд“ ООД, чрез лицензиран оценител Никола Цонев (сертификат №100100292) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	5 559
	<u>5 559</u>
<b>Текущи активи</b>	
Парични средства	1
<b>Общо активи</b>	<u><u>5 560</u></u>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи задължения	10
<b>Общо пасиви</b>	<u>-</u>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<u><u>5 550</u></u>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил.лв.</b>
<b>Репутация</b>	
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	4 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(5 550)</u>
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<u><u>(1 550)</u></u>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<u>-</u>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<u><u>-</u></u>

#### **Рекласификация на Бенковски Инвестмънт ЕООД**

Към датата на рекласификацията на инвестицията 31.12.2024 г. стойността на нетните активи е както следва:

<b>Активи и пасиви на Групата</b>	<b>Стойност към датата</b>
-----------------------------------	--------------------------------

	на придобиване '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	5 559
	<b>5 559</b>
<b>Текущи активи</b>	
Материали запаси	103
Търговски и други вземания	18
Парични средства	1
	<b>122</b>
<b>Общо активи</b>	<b>5 681</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи задължени	157
<b>Общо пасиви</b>	<b>157</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>5 524</b>

Резултата от рекласификацията, е определена, както следва:

	хил.лв.
<b>Резултат от рекласификация</b>	
Стойност на инвестицията	4 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 524)
Отписана рептация	1 550
<b>Печалба от рекласификация</b>	<b>26</b>

### Придобиване на Стряма Инвестмънт 2 ЕООД

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2024 г.)

	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	473
Инвестиции с дъщерни предприятия	1 600
	<b>2 073</b>
<b>Текущи активи</b>	
<b>Общо активи</b>	<b>2 073</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Краткосрочни финансови задължения	280
Задължения към свързани лица	1 320
<b>Общо пасиви</b>	<b>1 600</b>

**Нетни разграничими активи****473**

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	1 439
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 600
	<b>3 039</b>
<b>Текущи активи</b>	
<b>Общо активи</b>	<b>3 039</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Краткосрочни финансови задължения	280
Задължения към свързани лица	1 320
<b>Общо пасиви</b>	<b>1 600</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>1 439</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил.лв.</b>
<b>Репутация</b>	
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	473
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 439)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>(966)</b>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>-</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>-</b>

**Придобиване на Стряма Инвестмънт 1 ЕООД**

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2024 г.)

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	1 714
	<u>1 714</u>
<b>Текущи активи</b>	
<b>Общо активи</b>	<u>1 714</u>
<b>Текущи пасиви</b>	
<b>Общо пасиви</b>	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<u>1 714</u>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	2 580
	<u>2 580</u>
<b>Текущи активи</b>	
<b>Общо активи</b>	<u>2 580</u>
<b>Текущи пасиви</b>	
<b>Общо пасиви</b>	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<u>2 580</u>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	1 600
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(2 580)</u>
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<u>(980)</u>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>-</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>-</b>

### **Придобиване на Бенковски Пропъртис ЕООД**

През януари 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството бенковски Пропъртис ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2024 г.)

<b>Активи и пасиви на Групата</b>	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	3 940
Инвестиции в дъщерни предприятия	10
	<b>3 950</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	7
Парични средства	214
	<b>221</b>
<b>Общо активи</b>	<b>4 171</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	354
<b>Общо пасиви</b>	<b>354</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>3 817</b>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Импакт Оценители ООД, чрез Никола Попниколов (сертификат № 10010256) и Кирил Ничев (Сертификат № 100100799) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

<b>Активи и пасиви на Групата</b>	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	13 504

Инвестиции в асоциирани предприятия	10
	<b>13 514</b>
<b>Текущи активи</b>	
Текущи търговски и други вземания	7
Парични средства	214
	<b>221</b>
<b>Общо активи</b>	<b>13 735</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	354
<b>Общо пасиви</b>	<b>354</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>13 381</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	11 662
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(13 381)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>(1 719)</b>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10 757)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	214
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>(10 543)</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>(10 543)</b>

### Придобиване на Бенковски Логистик ЕООД

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Дружеството – майка придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2024 г.)

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	-
<b>Текущи активи</b>	
Парични средства	10
	<b>10</b>

<b>Общо активи</b>	<b>10</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
<b>Общо пасиви</b>	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>10</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	10
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(10)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>-</b>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	10
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>-</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>-</b>

#### **Придобиване на Институт по развитието АД**

На 10.07.2025 г. Дружеството – майка придобива 54,27 % от капитала на Институт по развитието АД

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2025 г.)

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	-
<b>Текущи активи</b>	
Търговски и други вземания	791
Парични средства	2
	<b>793</b>
<b>Общо активи</b>	<b>793</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
<b>Общо пасиви</b>	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>793</b>
<b>54,27% от Нетните разграничими активи</b>	<b>431</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	431
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(431)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>-</b>

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(431)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	3
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>-</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>(428)</b>

#### **Придобиване на Експо Парк ЕАД**

През ноември 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от акциите на дружеството Експо Парк ЕАД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.11.2025 г.)

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	1 320
Отсрочени данъци	929
	<b>2 249</b>
<b>Текущи активи</b>	
	-
<b>Общо активи</b>	<b>2 249</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>	
Задължения към свързани предприятия	11 934
	<b>11 934</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към свързани предприятия	176
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	17
	<b>193</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 127</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>(9 878)</b>

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Адванс Експертни Оценки ООД, чрез инж. Борислав Калинов (сертификат № 100101981) за целите на консолидацията, при използване на методът на посредствено сравнение, капитализиране на бъдещите приходи от наеми и метод на вещната стойност, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	<b>Стойност към датата на придобиване '000 лв.</b>
<b>Активи и пасиви на Групата</b>	
<b>Нетекущи активи</b>	
Имоти, машини и съоръжения	7 393
Отсрочени данъци	929
	<b>8 322</b>
<b>Текущи активи</b>	-
<b>Общо активи</b>	<b>8 322</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>	
Задължения към свързани предприятия	11 934
	<b>11 934</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към свързани предприятия	176
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	17
	<b>193</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 127</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>(3 805)</b>

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

<b>Репутация</b>	<b>хил.лв.</b>
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	50
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 805)
<b>Репутация от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>3 855</b>

Положителната репутация е отразена в Отчета за финансовото състояние на ред „Репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

<b>Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията</b>	<b>хил.лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(50)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>(49)</b>
<b>Нетно парични средства платени при придобиването</b>	<b>(49)</b>

**Репутация**

	<b>Текущ Период хил.лв.</b>	<b>Предходен Период хил.лв.</b>
<b>Дъщерни дружества</b>		
Интерпорто България ЕООД	-	(2 850)
Си Индъстриъл ЕООД	-	(6 399)
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	-	(980)
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	-	(966)
Бенковски Пропъртис ЕООД	(1 719)	-
Експо Парк АД	3 855	-
<b>Репутация при придобиването</b>	<b>2 136</b>	<b>(11 185)</b>

#### **4.Описание на счетоводната политика за функционалната валута**

Функционалната валута и валутата на представяне на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано.

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводство и изготвя междинен финансов отчет в националната парична единица на България - Български лев (BGN), която от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лев.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

#### **5.Оповестяване на предприятието като действащо предприятие**

Консолидирания финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Съгласно нашия анализ, считаме, че не са констатирани нарушения на принципа за действащо предприятие. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управлението на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране на дружеството.

#### **6.Оповестяване на счетоводните преценки и прогнози**

Представянето на 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 условните вземания и задължения към датата на отчета, 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. Счетоводната политика е прилагана систематично и е съпоставима с тази, прилагана през предходната година.

## **7.Описание на счетоводната политика за признаването на приходите**

Дружеството е избрало да представи всички статии на приходи и разходи, признати през периода в единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода дружеството класифицира разходите си според същността им.

Приходите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите от продажба на продукцията се признават в момента, когато рисковете и изгодите от собствеността върху продукцията са прехвърлени на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към края на периода, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на предоставените активи или услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи по заеми и финансов лизинг, банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции.

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

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия лихвен процент.

## **8.Описание на счетоводната политика за разходите по заеми**

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Отговарящ на условията актив е актив, който изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода в който са възникнали, в отчета за доходите чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

## **9.Описание на счетоводната политика за данъка върху дохода**

Съгласно българското данъчно законодателство Дружеството дължи данък върху печалбата в размер на 10%. Разходът за данък представлява сумата от текущите и отсрочените данъци.

Отсрочените данъци се осчетоводяват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет като се ползва балансовият метод на

задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до

която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка с операция или събитие, което е признато в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

## **10. Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията**

### **Първоначално придобиване**

При първоначалното им придобиване имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната им стойност, 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 и др.

Придобит от дружеството материален актив се признава в групата на имоти, машини, съоръжения и оборудване, когато се очаква той да бъде използван в дейността на дружеството (в процеса на производство, за предоставянето на други услуги или за административни цели) за период по-дълъг от една година.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот те се отчитат отделно.

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като дълготраен, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиките на дълготраен актив се изписват като текущ разход в момента на придобиването им. Някои от нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са били преоценени до тяхната справедлива стойност въз основа на действащото законодателство. Тази промяна се третира като промяна в счетоводната преценка и следователно активи с цена на придобиване под този праг, закупени в предходни периоди продължават да се третират като дълготрайни активи.

### **Обезценка**

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **Последващо оценяване**

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването, с изключение на земите, е моделът на цената на придобиване по МСС 16, т.е. имотите, машините, съоръженията и оборудването са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните

загуби от обезценка.

## Методи на амортизация

Дружеството използва "линеен метод" на амортизация на имотите, машините, съоръженията и оборудването (дълготрайните материални активи). Амортизирането на активите започва от месеца на въвеждането им в

експлоатация. Амортизация не се начислява за земи, напълно амортизирани активи и активи в процес на придобиване.

Амортизацията на имотите, машините, съоръженията и оборудването се начислява за срока на очаквания им полезен живот по линейния метод. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, като се използват следните годишни амортизационни норми:

Вид на активите	Полезен срок в години	Годишна амортизационна норма
Сгради и конструкции	25	4%
Съоръжения	25	4%
Машини, оборудване и апаратура	3	30%
Транспортни средства- други	10	10%
Транспортни средства- автомобили	4	25%
Компютърна техника	2	50%
Обзавеждане и други	7	15%

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

## Последващи разходи

Разходите за ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

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

Други последващи разходи се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива и когато стойността му може да бъде надеждно оценена.

## Обезценка на активи

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им 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 коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи 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 дисконтов фактор преди данъци, който 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, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и превишението се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Когато загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка на актива в предходни години.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход веднага, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка е за сметка на преоценъчния резерв.

Балансовата стойност на Нетекущите активи към 31.12.2025 г. е 83 744 хил. лв.

### **11. Описание на счетоводната политика за нематериалните активи, различни от репутацията**

Нематериалните активи придобити от дружеството и имащи ограничен срок на използване, се отчитат по модел "цена на придобиване", намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 2 до 7 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Приет е стойностен праг на същественост 700 лв. за всеки дълготраен нематериален актив. Балансовата стойност на ДНА към 31.12.2025 г. е 0 лв.

### **12. Описание на счетоводната политика за оценяването на материалните запаси**

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното им местоположение и подготовката им за употреба.

Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена с очакваните разходи за довършителни дейности и разходите по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойностна оценка от себестойността и нетната реализируема стойност.

Себестойността на готовата продукция (на извършените услуги) се формира от преките разходи за материали, труд и осигуровки, външни услуги, променливи и постоянни общопроизводствени разходи и други.

Разпределението на променливите общопроизводствени разходи в себестойността на продукцията (услугите) се извършва на база прекия труд в отделните видове изделия

(услуги). Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят на рационална и постоянна основа.

Оценката на материалните запаси при тяхното изписване се извършва по средно-претеглена стойност.

### **13.Описание на счетоводната политика за финансовите инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в Отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от Отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 9 Финансови инструменти. Финансовите пасиви се отписват от Отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 9 Финансови инструменти, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: вземания и финансови пасиви оценени по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор.

Класификация на финансовите активи и финансовите пасиви  
Класификация на финансовите активи - категории

Класификацията на финансовите активи се извършва в момента на първоначалното признаване - когато предприятието стане за първи път страна по договорните условия на инструмента

Основните фактори за класификацията по категории са:

- а) бизнес моделът на предприятието за управление на финансовия актив;
- б) характеристиката на договорните парични потоци от инструмента;
- в) вид на финансовия актив.

#### **Категории финансови активи според МСФО 9**

##### **1.Дългови инструменти по амортизирана стойност.**

Тук се отнасят дългови инструменти (търговски и други вземания с договорен характер, предоставени кредити, срочни депозити, салда по текущи банкови сметки, придобити корпоративни облигации, ДЦК, вземания по търговски полици и др.), които отговарят на две изисквания:

- а) бизнес модел: финансовите активи се използват при бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци;
- б) характеристика на договорните парични потоци: паричните потоци от инструмента представляват единствено плащания по главницата и лихви върху непогасената сума

на главницата (това изискване е във връзка с възможността да се прилага методът на ефективната лихва).

2. Дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (с прекласификация в печалбата или загубата).

Тук се отнасят инструменти, чийто бизнес модел е както да се държат активите с цел събиране на договорните парични потоци, така и за продажби, когато се наложи (и двете са основни цели на бизнес модела). И за тази категория важи същото изискване по отношение на характеристиката на договорните парични потоци, както по-горе. Също така и за тях приходите от лихви следва да се признават в размер на ефективния лихвен процент (както при отчитане по амортизирана стойност)

3. Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (без прекласификация в печалбата или загубата).

4. Финансови активи (дългови инструменти, капиталови инструменти и деривативи) по справедлива стойност през печалбата или загубата.

### **Оценка на бизнес модела**

- Бизнес моделът е начинът, по който предприятието управлява своите ФА, да генерира парични потоци — чрез събиране на договорните парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.
- Извършва се на базата на бизнес модела, определен от ключовия ръководен персонал на предприятието.
- Бизнес моделът следва да бъде определен на ниво, което отразява начина, по който се управляват финансовите активи – на ниво портфейли или подпортфейли.

Основните етапи при определянето на бизнес модела са следните:

1. Подразделяне по необходимост на финансовите активи на отделни групи или портфейли според начина, по който те се управляват.

2. Установяване на целта, която предприятието използва в хода на своята дейност за управление на всяка група или портфейл.

3. Въз основа на целта на бизнес модела класифициране на всяка група или портфейл като:

а) държани за събиране на договорните парични потоци; или

б) държани за събиране на договорните парични потоци и държани за продажба на активите; или в) друга цел на бизнес модела (продажби).

### **Видове бизнес модели за управление на финансовите активи:**

**Държани за събиране на договорните парични потоци**

По отношение на активите, класифицирани като държани за събиране на договорните парични потоци, предприятието ги оценява по амортизирана стойност.

**Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Тази категория е с право на неотменим избор само при първоначалното признаване и може да се приложи за конкретни капиталови инструменти (акции), при условие че не се държат за търгуване (класификацията като държани за търгуване е с предимство) Не може да се отнесат към тази категория акции с право на връщане (или акции/дялове, пораждащи задължение само при ликвидация, според МСС 32) и деривативи.

Капиталовите инструменти без ценова котировка на активен пазар се оценяват по справедлива стойност.

Исключение: в определени случаи според МСФО 9 може да се използва цената на придобиване като заместител на справедливата стойност, ако:

- а) информацията за справедливата стойност е недостатъчно актуална; или
- б) налице е широк диапазон от възможни оценки на справедливата стойност и цената на придобиване е най-представителната оценка в този диапазон

Не се отнасят към тази категория:

- Инструменти с право на връщане (или инструменти, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация според МСС 32 Финансови инструменти).
- Деривативи. Според МСФО 9 всички деривативи се приемат като държани за търгуване (освен ако не се използват като хеджиращи инструменти при счетоводното отчитане на хеджирането).

Всички останали финансови активи извън тези, класифицирани като оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, да се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

В контекста на изискванията на МСФО 9 тази категория има три подкатегории, като последната е с остатъчен характер:

- а) финансови активи, държани за търгуване ;
- б) финансови активи, за които предприятието е избрало правото за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата („право на избор за оценяване по справедливата стойност през печалбата или загубата“);
- в) задължително оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата - финансови активи, неотнесени към останалите категории:
  - дългови инструменти, които не отговарят на изискванията за оценяване по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
  - капиталови инструменти, за които предприятието не е избрало правото за оценяване по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Класификацията на финансовите пасиви:

- а) оценявани по амортизирана стойност; и
- б) оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, в т.ч. държани за търгуване и определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата

#### **14.Описание на счетоводната политика за заемите и вземанията**

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В Отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като "Търговски и други вземания и парични средства".

Към 31.12.2025 г. Нетекущите Вземания са в размер на 0 хил. лв.

#### **14.1.Описание на счетоводната политика за търговските и другите вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо.

Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разходът се вписва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Вземанията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г., и са намалени със стойността на признатата обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от

ръководството на Дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2025 година, като са приложени следните проценти:

---

Срок на възникване над 90 дни - 25%

---

Срок на възникване над 180 дни - 50%

---

Срок на възникване над 270 дни - 75%

---

Срок на възникване над 360 дни - 100%

---

Текущите /краткосрочни/ вземания не се амортизират.

---

През 2025 г. не са отчетени загуби от обезценка на просрочени вземания.

#### **15.Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки, други високоликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В Отчета за финансовото състояние овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми. Лихвите по предоставени краткосрочни кредити са включени като приходи от оперативна дейност. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

За целите на съставянето на Отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като не блокирани пари в банки и в каса. За целите на Отчета за паричния поток паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е по-малък от 3 месеца. Отчетът за паричните потоци за периода е изготвен по прекия метод, съгласно изискванията на МСС 7.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- плащанията за лихви по получени заеми се включват в паричните потоци от финансова дейност;
- паричните потоци, свързани с получени кредити (главници), се включват като парични потоци използвани за финансова дейност;
- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като "други постъпления (плащания)", нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

## **16.Описание на счетоводната политика за обезценката на финансовите активи**

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

Загубата от обезценка на вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между балансовата стойност и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

- за вземанията от свързани лица – ръководството прави анализ на цялата експозиция от всяко свързано лице с оглед преценка на реалната възможност за събирането им. При наличие на несигурност относно събираемостта на вземанията се прави преценка каква част от тях е обезпечена (залог, ипотека) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо реализиране на обезпечението).
- за вземанията от други контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

## **17.Описание на счетоводната политика за финансовите пасиви**

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В Отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

### **Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения са отразени по номинална стойност. 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 амортизирана стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

### **Лихвени заеми**

Първоначално лихвените заеми се оценяват по справедливата стойност на получените финансови средства, а впоследствие по амортизирана стойност чрез използването на ефективен лихвен процент, който поради естеството на договорите съвпада с договорения лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като "финансови приходи/ разходи нетно" през периода на амортизация, с изключение на разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един актив и се капитализират в себестойността на този актив.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

### **18.Описание на счетоводната политика за издадения капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Акционерният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му. Обикновените акции се класифицират като капитал. Привилегированите акции със задължение за обратно изкупуване се класифицират като пасиви.

Разходите по емисия на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирани с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава Дружеството е длъжно да формира законов резерв /"Фонд Резервен"/, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, по решение на общото събрание;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства за акциите;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от "Фонд Резервен" могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Преоценъчният резерв се формира от положителната разлика между преносната стойност на имотите, машините и оборудването и техните справедливи стойности към датите на извършване на преоценките. Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е

отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към "натрупани печалби", когато активите напуснат патримониума на дружеството.

## **19. Описание на счетоводната политика за доходите на наетите лица**

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани пенсионни вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по тези планове се признават в печалбата или загубата в периода на тяхното възникване.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Съгласно Кодекса на труда, Дружеството има задължение за изплащане на обезщетения на служителите при тяхното пенсиониране, определени на база на трудовия им стаж, възрастта и категорията труд. Тъй като тези обезщетения отговарят на определението за други дългосрочни доходи съгласно МСС 19 Доходи на наети лица и в съответствие с изискванията на същия стандарт, Дружеството признава като задължение настоящата стойност на обезщетенията. Всички актюерски печалби и загуби и разходи за минал трудов стаж се признават незабавно в печалбата или загубата.

## **20. Описание на счетоводната политика за провизиите**

Провизии се признават, когато дружеството има настоящо (конструктивно или правно) задължение в резултат на минало събитие, и е вероятно, че погасяването/уреждането на това задължение е свързано с изтичане на ресурси. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Приблизителната оценка се дисконтира, когато падежът на задължението е дългосрочен.

Провизии се признават, когато дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

## **21. Оповестяване на управлението на финансовия риск**

### **Фактори на финансовия риск**

Дейността на дружеството е изложена на множество финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

## Пазарен риск

### а) Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики. Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, признати активи, пасиви и нетни инвестиции в чуждестранна дейност.

Ръководството приема и прилага мерки за избягване на негативни последици от промените във валутните курсове.

### б) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цената на капиталовите ценни книжа, поради държаните от дружеството инвестиции, класифицирани в Отчет за финансовото състояние като „Други Дългосрочни активи“. Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките.

## Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се ограничава до размера на балансовата стойност на финансовите активи, собственост на Групата, които са налични към датата на съставяне на финансовия отчет:

<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Нетекущи финансови активи	28 012	11 692
Финансови инструменти	587	-
Други текущи финансови активи	37 910	5 213
Търговски и други вземания	8 690	3 978
Текущи активи, свързани с данъци	466	8
Пари и парични еквиваленти	373	272
<b>Балансова стойност</b>	<b>76 038</b>	<b>21 163</b>

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Съгласно МСФО 9 Групата редовно прави оценка на събираемостта на вземанията си. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. На този етап ръководството на Групата счита, че няма индикатори за начисляване на загуба от обезценка на вземанията си.

## Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично,

както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Към 31.12.2025 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
<b>Финансови активи</b>	<b>75 448</b>	<b>75 448</b>	<b>75 448</b>	-	-	-	<b>75 448</b>
Финансови активи по справедлива стойност	28 599	28 599	28 599	-	-	-	28 599
Други финансови активи по амортизируема стойност	32 262	32 262	32 262	-	-	-	32 262
Търговски и други вземания от трети лица	9 156	9 156	9 156	-	-	-	9 156
Финансови вземания от свързани лица	5 058	5 058	5 058	-	-	-	5 058
Парични средства и парични еквиваленти	373	373	373	-	-	-	373
<b>Финансови пасиви</b>	<b>100 687</b>	<b>100 687</b>	<b>65 203</b>	<b>23 595</b>	<b>7 877</b>	<b>4 012</b>	<b>100 687</b>
Други финансови пасиви – облигационен заем	12 013	12 013	124	-	-	-	12 013
Други финансови пасиви	49 423	49 423	26 762	22 661	7 877	4 012	49 423
Овърдрафт	3 909	3 909	3 909	-	-	-	3 909
Финансов лизинг	1 113	1 113	179	934	-	-	1 113
Търговски и други задължения към трети лица	32 787	32 787	32 787	-	-	-	32 787
Задължения към свързани лица	1 442	1 442	1 442	-	-	-	1 442
<b>Общо нетна ликвидна стойност</b>	<b>(25 239)</b>	<b>(25 239)</b>	<b>(10 245)</b>	<b>(23 595)</b>	<b>(7 877)</b>	<b>(4 012)</b>	<b>(25 239)</b>

Към 31.12.2024 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
<b>Финансови активи</b>	<b>21 163</b>	<b>21 172</b>	<b>21 172</b>	-	-	-	<b>21 172</b>

Финансови активи по справедлива стойност	11 692	11 692	11 692	-	-	-	11 692
Други финансови активи по амортизируема стойност	1 037	1 046	1 046	-	-	-	1 046
Търговски и други вземания от трети лица	3 996	3 996	3 996	-	-	-	3 996
Финансови вземания от свързани лица	4 166	4 166	4 166	-	-	-	4 166
Парични средства и парични еквиваленти	272	272	272	-	-	-	272
<b>Финансови пасиви</b>	<b>27 552</b>	<b>31 861</b>	<b>12 557</b>	<b>15 524</b>	<b>3 780</b>	<b>-</b>	<b>31 861</b>
Други финансови пасиви – облигационен заем	15 770	20 079	4753	11 546	3 780	-	20 079
Банков заем	3 698	3 698	-	3 698	-	-	3 698
Други финансови пасиви	4 513	4 513	4 233	280	-	-	4 513
Търговски и други задължения към трети лица	565	565	565	-	-	-	575
Задължения към свързани лица	3 006	3 006	3 006	-	-	-	3 006
<b>Общо нетна ликвидна стойност</b>	<b>(6 389)</b>	<b>(10 689)</b>	<b>8 615</b>	<b>(15 524)</b>	<b>(3 780)</b>	<b>-</b>	<b>(10 689)</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

### Лихвен риск

Групата няма съществени експозиции на лихвен риск, доколкото финансовите активи и пасиви, отчитани по амортизируема стойност са договорени в условията на фиксирани лихвени нива.

Главницата и лихвата по съществуващите заеми и кредити са редовно обслужвани. Поради тези факти дружеството не е изложено на лихвен риск

### 22. Оповестяване на приходите

	12.2025	12.2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми	335	278
<b>Общо</b>	<b>335</b>	<b>278</b>

### 23. Оповестяване на другите оперативни приходи

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Префактурирана ел енергия	77	171
Изменение на запасите от ГП	-	103
Неустойки	20	-
Други	61	779
<b>Общо</b>	<b>158</b>	<b>1 053</b>

#### **24.Оповестяване на печалби от освобождаване от нетекущи активи**

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Приходи от продажба на нетекущи активи	4 504	30
Балансова стойност на продадени нетекущи активи	(4 599)	(23)
<b>Общо</b>	<b>(95)</b>	<b>7</b>

#### **25.Оповестяване на разходите по икономически елементи**

##### **Използвани суровини и материали**

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Ел. енергия	(84)	(89)
Вода	(2)	(2)
Други	(1)	(4)
<b>Общо</b>	<b>(87)</b>	<b>(95)</b>

##### **Разходи по услуги**

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Наем и консумативи	(14)	
СМР	-	(858)
Анализи	(53)	-
Поддръжка	(4)	-
Почистване	(5)	-
Реклама	(36)	-
Консултантски услуги	(106)	(189)
Абонаментно обслужване	(14)	(14)
Правни услуги	(58)	(94)

Хонорари	(2)	-
Такса БФБ, КФН и ЦД	(5)	-
Застраховка	(12)	(8)
Счетоводни услуги	(28)	-
Одиторски услуги	(16)	(1)
Брокерски комисионни	(383)	-
Сделки с ФИ	(6)	-
Други	(194)	(167)
<b>Общо</b>	<b>(936)</b>	<b>(1 331)</b>

#### Оповестяване на разходите за изплащане на доходи на наетите лица

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Разходи за заплати	(217)	(99)
Разходи за осигурителни вноски	(8)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(225)</b>	<b>(101)</b>

#### Други разходи

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Отписани вземания	(17)	
Местни данъци и такси	(83)	(136)
Неустойка	(20)	-
Лихви	(6)	(4)
Дарение	(16)	-
Непризнат ДК	(81)	-
Други	(7)	(30)
<b>Общо</b>	<b>(230)</b>	<b>(170)</b>

#### Други печалби (загуби)

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	156	102
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(343)
<b>Общо</b>	<b>156</b>	<b>(241)</b>

**26.Оповестяване на финансовите приходи (разходи)**

<b>Финансови приходи</b>	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Приходи от лихви по предоставени заеми	679	336
Приходи от операции с финансови активи	5 366	83
Приходи от преоценки на финансови активи	2 467	1 085
<b>Общо</b>	<b>8 512</b>	<b>1 504</b>

**Финансови разходи**

Разходи за лихви по получени заеми	(4 486)	(916)
Разходи по операции с финансови активи	(194)	(14)
Разходи по обезценки на финансови активи	(18)	-
Други финансови разходи	(186)	(37)
<b>Общо</b>	<b>(4 884)</b>	<b>(967)</b>

**Други приходи (разходи) от дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия**

Отрицателна репутация	1 719	11 185
Текущ резултат асоциирано участие	74	26
Печалба от рекласификация на дъщерно дружество	24	-
Печалба от бизнескомбинация – апорт	2 835	
<b>Общо</b>	<b>4 652</b>	<b>11 211</b>

**27.Оповестяване на данъка върху дохода**

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Очакван Текущ разход за данък върху печалбата	(326)	-
<b>Други компоненти на текущ данъчен разход</b>		
Очакван Разход/приход по отсрочени данъци, отнасяща се до възникването и обратното проявление на временни разлики	(235)	
<b>Общо</b>	<b>(561)</b>	<b>-</b>

**28.Оповестяване на нетната печалба на акция**

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>BGN</b>	<b>BGN</b>
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение	7 064 686	10 973 000
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
<b>Основен доход/(загуба) на една акция</b>	<b>5,13</b>	<b>7,97</b>

## 29.Имоти, машини и съоразения

	Земи	Сгради	Машини и оборудва не	Разходи за придобив ане	Общо
<b>Отчетна стойност</b>					
<b>Отчетна стойност към 01.01.2024 г.</b>	<b>35</b>	<b>4 173</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4 209</b>
Придобити активи	2 938		3	776	3 717
Придобити активи - бизнескомбинация	22 843	6 182	-	285	<b>29 310</b>
Отписани активи	(3 086)	(2 496)	-	-	<b>(5 582)</b>
Рекласификация	(22 730)	(7 859)	-	(1 061)	<b>(31 651)</b>
<b>Отчетна стойност към 31.12.2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
Придобити активи	-	-	1 565	-	1 565
<b>Отчетна стойност към 31.12.2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 568</b>	<b>-</b>	<b>1 568</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>					
<b>Натрупана амортизация към 01.01.2024</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>
Амортизация на придобити активи - бизнескомбинация	-	(5)	-	-	(5)
Амортизация за периода	-	(174)	-	-	<b>(174)</b>
Други изменения	-	(1)	-	-	<b>(1)</b>
Рекласификация	-	418	-	-	<b>418</b>
<b>Натрупана амортизация към 31.12.2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Амортизация за периода	-	-	(235)	-	(235)
Други изменения	-	-	(1)	-	(1)
<b>Натрупана амортизация към 31.12.2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(236)</b>	<b>-</b>	<b>(236)</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 332</b>	<b>-</b>	<b>1 332</b>

Начините на отчитане на дълготрайните активи са оповестени в счетоводната политика на Групата. Дълготрайните активи на Групата не са заложили като обезпечение и периодично се оценяват на база на изготвени оценки от лицензиран оценител.

Към 31.12.2025 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира земите, сградите и разходите за придобиване на дълготрайни активи в инвестиционни имоти, тъй като те ще бъдат използвани за инвестиционната дейност на групата.

### 30. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Други	Общо
<b>Отчетна стойност</b>				
<b>Отчетна стойност към 01.01.2024 г.</b>	-	-	-	-
Рекласификация от ДА	22 730	7 441	1 062	<b>31 233</b>
Рекласификация от МЗ	-	990	-	<b>990</b>
Промяна в справедливата стойност	68	(309)	-	<b>(241)</b>
<b>Отчетна стойност към 31.12.2024 г.</b>	<b>22 798</b>	<b>8 122</b>	<b>1 062</b>	<b>31 982</b>
Придобити активи – бизнескомбинация	20 897	-	-	<b>20 897</b>
Придобити активи чрез покупка	285	1 390	29	<b>1 704</b>
Отписани активи – бизнескомбинация	(7 584)	(4 469)	(285)	<b>(12 338)</b>
Амортизация	-	(60)	-	<b>(60)</b>
Промяна в справедливата стойност	156	-	-	<b>156</b>
<b>Отчетна стойност към 31.12.2025 г.</b>	<b>36 552</b>	<b>4 983</b>	<b>806</b>	<b>42 341</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2024 г.</b>	<b>22 798</b>	<b>8 122</b>	<b>1 062</b>	<b>31 982</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2025 г.</b>	<b>36 552</b>	<b>4 983</b>	<b>806</b>	<b>42 341</b>

Към 31.12.2025 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира земите, сградите и разходите за придобиване на дълготрайни активи както и офис посочена в предходния период като готова продукция в инвестиционни имоти, тъй като те ще бъдат използвани за инвестиционната дейност на групата.

Приходите и разходите от отдаваните под наем имоти са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Приходи от наеми	335	278
Приходи от префактурирана ел енергия	77	171
Разходи за комунални услуги	(87)	(95)
<b>Резултат</b>	<b>325</b>	<b>354</b>

### 31. Инвестиции в асоциирани предприятия

	2025			2024		
	BGN '000	Брой акции	Участие в капитала	BGN '000	Брой дялове	Участие в капитала
Инвестиция в Еърпорт Хотел София ООД	-	-	-	1	10	20%
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	7 191	95 039	29,36%	-	-	-
Състейнабъл Енерджи Фънд АД – ТФР	74	-	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>7 265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>20%</b>

## 32. Оповестяване на финансовите активи

### Други нетекущи финансови активи

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
<b>Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата, в т.ч.</b>	<b>10 502</b>	<b>11 692</b>
Облигации	-	6 606
Дялове в непублични предприятия	8 300	-
Акции на непублични предприятия	-	5 086
Акции на публични предприятия	19 712	
<b>Общо</b>	<b>28 012</b>	<b>11 692</b>

### Краткосрочни финансови активи

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
<b>Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата, в т.ч.</b>	<b>587</b>	<b>-</b>
Облигации	327	-
Борсово търгувани акции	257	-
Варанти	3	-
<b>Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.</b>	<b>37 320</b>	<b>5 203</b>
<b>Главници по предоставени заеми, в т.ч.</b>	<b>37 138</b>	<b>5 135</b>
От свързани лица	5 040	4 098
<b>Лихви по предоставени заеми, в т.ч.</b>	<b>182</b>	<b>68</b>

От свързани лица	18	68
<b>Общо</b>	<b>37 907</b>	<b>5 203</b>

Финансовите активи отчитани по амортизируема стойност са прегледани за обезценки, съгласно МСФО 9 и е установено, че не е необходимо начисляване на коректив за очаквани кредитни загуби.

### 33. Оповестяване на отсрочените данъчни активи

	12/31/2024		Движение на отсрочените данъци за 2025				12/31/2025	
	Данъчна основа	Отсрочен данък	увеличение		намаление		Данъчна основа	Отсрочен данък
			Данъчна основа	Отсрочен данък	Данъчна основа	Отсрочен данък		
<b>Активи по отсрочени данъци</b>								
Натрупана данъчна загуба	-	-	9 390	939	-	-	9 390	939
<b>Общо активи по отсрочени данъци:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 390</b>	<b>939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 390</b>	<b>939</b>
<b>Пасиви по отсрочени данъци</b>								
Общо пасиви по отсрочени данъци:	-	-	-	-	-	-	-	-
Отсрочени данъци (нето)	-	-	-	-	-	-	9 390	939

### 34. Оповестяване на материалните запаси

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Готова продукция	-	-
Стоки	11	11
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Стоките в размер на 11 хил. лв. (2024 – 11 хил.лв.) представляват инвентар.

### 35. Оповестяване на търговските и другите вземания

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Вземания от съучастия	-	1 000
Вземания от клиенти	19	30
Вземания по покупка на ФА	6 394	-
Предоставени аванси	2 266	2 939
Застраховки	-	4
Вземания от персонал	9	3
Други	2	-
Предплатени разходи	3	-
<b>Общо</b>	<b>8 693</b>	<b>3 976</b>

Търговските и други вземания са прегледани за обезценки, съгласно МСФО 9 и е установено, че не е необходимо начисляване на коректив за очаквани кредитни загуби.

### 36.Оповестяване на данъчните вземания и задължения

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
<b>Данъчни вземания:</b>		
Данък върху печалбата	-	12
Данък върху добавената стойност	458	3
Други данъци	8	5
<b>Общо</b>	<b>466</b>	<b>20</b>

### 37.Оповестяване на паричните средства и паричните еквиваленти

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в банки	373	272
<b>Общо</b>	<b>373</b>	<b>272</b>

### 38.Оповестяване на издадения капитал

	31.12.2025	31.12.2024
Акционерен капитал ( BGN'000)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери	18	15
в т.ч. юридически лица	15	15
физически лица	3	-
Брой акции, притежавани от юридически лица	1 364622	1 376 562
% на участие на юридически лица	99,14	100
Брой акции/дялове, притежавани от физическите лица	11 940	-
<b>% на участие на физически лица</b>	<b>0,86</b>	<b>-</b>

### 39.Оповестяване на резервите в рамките на собствения капитал

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Резерв от емисия	586	586
<b>Общо</b>	<b>586</b>	<b>586</b>

### 40.Оповестяване на печалбата (загубата) от оперативните дейности

	2025	2024
--	------	------

	BGN '000	BGN '000
Неразпределена печалба	8 736	384
Текущ финансов резултат	7 088	10 868
<b>Общо</b>	<b>15 824</b>	<b>11 252</b>

#### 41. Оповестяване на финансовите пасиви

##### Нетекучи финансови пасиви

На 14 август 2020 г. Дружеството - майка издава облигации с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или левова равностойност 8 801 235 лв. Облигационният заем е разпределен в 4 500 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 14.08.2023 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 3 месечен период, считано от 14.11.2020 г. Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Дружеството - майка е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството - майка от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на текущия отчет Дружеството - майка няма непогасени лихвени плащания. Към настоящия момент предсрочно е погасена главница в размер на 4 997 146 лв. (2 555 000 EUR).

На 21 Септември 2023 г. Дружеството - майка издава облигации с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или левова равностойност 1 955 830 лв. Облигационният заем е разпределен в 1000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 21.09.2026 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период.

През м. Август 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 1 763 620.00 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 176 362 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100027239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 28.12.2023 Дружеството - майка издава облигации с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството - майка дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 4,00 % /четири процента/, но не по-малко от 6,00 % /шест процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.

През м. Юли 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 2 125 000 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 212 500 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 250 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код

BG2100046239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 20.05.2024 Дружеството – майка издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

Дъщерното дружество Си Индъстриъл ЕООД сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 4 629 хил. лв. По този заем Групата дължи лихва в размер на стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД плюс надбавка от 2.5%, но не по – малко от 4.40% при конвенция Actual/360 дни. Към датата на подписване на договора стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД е 1.90%. Срока на договора е 04.09.2034 г.

На 26.11.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общия размер на заема е 7 000 000 лева. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7,00% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

Дъщерното дружество Стряма инвестмънт 2 ЕООД има отпуснати два броя кредити, на които е учредило договорни ипотечи, като ТИЗ Инвест АД е солидарен и ипотечиран длъжник. Заемите за два – краткосрочен банков заем в размер на 221 хил.лв. и дългосрочен банков заем в рамер на 1 243 хил.лв.

Дружеството майка е сключило договор за търговски кредит в размер на 5 500 хил. евро (10 757 хил. лв.). Срока на договора е две години при лихва 18%.

През периода дружеството майка има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera100m3/h с мощност 500 kWh. Сумата на договора е 800 хил. евро. Срока на договора е 36 месеца считано от 30.06.25 г. Лихвата се изчислява като базовия лихвен процент - 3M Euribor, Но не – по малко от 2.324% пллюс надбвка от 4.176%

През 2025 г. дъщерното дружество Тракия Силикън ВалеЙ АД (старо име Институт по развитието АД) сключва договор за банков кредит в размер на 937 хил. евро. Срока на договора е 10 години при годишна лихва – променлив Базов лихвен процент в евро плус надбавка от 0,3 пункта. В толза на банката има вписана договорна ипотечка върху недвижим имот.

Дъщерното дружество Екзо Парк ЕАД има дългосрочни задължение по договори за цесия в размер на 9 567 хил.лв., съгласно получено уведомление през 2025 г.

Дружеството майка сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Срока на договор е 20.11.2026 г. Заемът е отпуснат при годишна лихва в размер на 4,10%.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Нетекуща част на облигационен заем, в т.ч.</b>	<b>11 889</b>	<b>15 664</b>
Главници	11 889	15 664
<b>Нетекуща част на банков заем, в т.ч.</b>	<b>6 386</b>	<b>3 698</b>
Главници	6 386	3 698
<b>Нетекуща част на финансов лизинг, в т.ч.</b>	<b>934</b>	<b>-</b>
Главници	934	-
<b>Нетекуща част на търговски заеми, в т.ч.</b>	<b>10 406</b>	<b>280</b>

Главници	10 406	-
<b>Нетекуща част на задължения по договор за цесия, в т.ч.</b>	<b>9 567</b>	<b>-</b>
Главници	9 563	-
Лихви	4	-
<b>Общо</b>	<b>39 182</b>	<b>19 642</b>

#### Текущи финансови пасиви

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
<b>Текуща част на облигационен заем, в т.ч.</b>	<b>124</b>	<b>71</b>
Лихви	124	71
<b>Текуща част на банков заем, в т.ч.</b>	<b>604</b>	<b>-</b>
Главници	602	-
Лихви	2	-
<b>Текуща част – овърдрафт</b>	<b>3 909</b>	<b>-</b>
Главници	3 909	-
<b>Текуща част на финансов лизинг, в т.ч.</b>	<b>179</b>	<b>-</b>
Главници	179	-
<b>Текущи търговски заеми, в т.ч.</b>	<b>21 325</b>	<b>-</b>
<b>Главници, в т.ч.</b>	<b>21 259</b>	<b>-</b>
Към свързани лица	938	-
<b>Лихви, в т.ч.</b>	<b>66</b>	<b>-</b>
Към свързани лица	15	-
Текущи част по репо сделки, в т.ч.	2 088	-
Главници	2 077	-
Лихви	11	-
<b>Общо</b>	<b>28 229</b>	<b>71</b>

Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	Към 31.12.2024	Парични изменения	Начислени лихви и други изменения	Към 31.12.2025
Облигационен заем	15 770	(4 657)	900	12 013
Лизинг	-	1 073	40	1 113
Дългосрочен заем	3 678	11 634	1 784	17 396

Овърдрафт	-	3 908	1	3 909
Цесии	-	-	9 567	9 567
Краткосрочни заеми	4 233	17 746	481	22 460
<b>Общо</b>	<b>23 981</b>	<b>29 704</b>	<b>12 773</b>	<b>66 458</b>

#### 42.Оповестяване на търговските и другите задължения

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Търговски задължения	90	520
<b>Задължения към персонал, в т.ч.</b>	<b>20</b>	<b>11</b>
Управленски персонал	3	4
Задължения към осигурителни институции	2	-
Аванси	2 218	-
Данъчни задължения	18	33
Задължения за покупка на финансови активи	30 430	-
<b>Задължения по получени средства за увеличение на капитал, в т.ч.</b>	<b>489</b>	<b>-</b>
Свързани лица	489	-
Други	1	3
<b>Общо</b>	<b>33 268</b>	<b>567</b>

#### 43.Оповестяване на свързаните лица

Към 31.12.2025 г.свързаните лица включват :

##### **Наименование на дружеството**

##### **Тип взаимоотношение**

Пълдин холдинг АД	дружество – майка
Ви Си Инвестмънт груп АД	собственик
ВЕИ Инвест Холдинг АД	собственик
Еърпорт Хотел София ООД	асоциирано дружество( до 31.12.2024 г.)
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ	асоциирано дружество( до 11.08.2025 г.)
Фючър Кепитъл Холдинг АД	асоциирано дружество ( до 02.12.2025 г.)
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	асоциирано дружество

Към 31.12.2025 и 2024 година Групата е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
<b>Вземания</b>		
<b>Сделки със собственици</b>		
Предоставени заеми	8 157	5 807
Възстановени предоставени заеми	(2 963)	(1 709)
Предоставени аванси		-
Начислени лихви по предоставени заеми	393	78
Платени лихви по предоставени заеми	(306)	(10)
Надвнесена сума	1 263	-
Възстановена надвнесена сума	(1 263)	-
Рекласификация	(4 387)	(11 515)
<b>Сделки с други свързани предприятия</b>		
Предоставени суми за увеличение на капитала	1000	-
Предоставени заеми	2 700	-
Възстановени предоставени заеми	(2 700)	-
Начислени лихви по предоставени заеми	2	
Платени лихви по предоставени заеми	(2)	
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	51
Възстановени аванси на подотчетни лица	-	(62)
Рекласификация	(1000)	-
<b>Задължения</b>		
<b>Сделки със собственици</b>		
Получени заеми	8 101	12 850
Възстановени заеми	(10 115)	(9 898)
Начислени лихви	205	108
Платени лихви	(244)	(56)
Загуба на контрол	-	(3 811)
Увеличение на капитала	489	-
<b>Сделки с други свързани предприятия</b>		
Получени заеми	7 768	-
Платени заеми	(4 168)	-
Начислени лихви	205	-
Платени лихви	(55)	-
Погасени лихви – споразумение	(115)	
Получен депозит	48 361	
Върнат депозит	(32 225)	
Рекласификация	(19 771)	-
Задължения към доставчици	70	-
Платени задължения към доставчици	(64)	-
Ключов Управленски персонал	48	-

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
<b>Вземания</b>		
<b>Собственици</b>		
Вземания по договори за заем	5 040	4 098
Лихви по договори за заем	18	68
<b>Общо</b>	<b>5 058</b>	<b>4 166</b>
<b>Задължения</b>		
<b>Собственици</b>		
Задължения по договори за заем	938	2 952
Лихви по договори за заем	15	52
Увеличение на капитала	489	-
<b>Други</b>		
Задължения по договори за заем	-	-
Лихви по договори за заем	-	-
Управленски персонал	3	4
<b>Общо</b>	<b>1 445</b>	<b>4</b>

Към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. Ръководството на ТИЗ Инвест АД, гр. Пловдив ще продължи да осъществява основната дейност, като счита, че има достатъчно свободни средства, които смята да инвестира в закупуването на участия в предприятия, действащи в индустриалната зона на гр. Пловдив. В съответствие с дейността на групата стратегията на ТИЗ Инвест АД ще бъде насочена в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални зони и последващата им пазарна реализация – развитие, отдаване под наем и продажба.

#### 44. Оповестяване на целите, политиките и процесите за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са :

- да осигури способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и
- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

Дружеството управлява структурата на капитала и извършва необходимите корекции в нея в съответствие с промените в икономическата обстановка и характеристиките на риска на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството се придържа към общоприетите за отрасъла норми на съотношение нетен дълг към капитал. Нетният дълг се изчислява като общ дълг минус парите и паричните еквиваленти.

През 2025 година стратегията на Групата е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

#### **45. Оповестяване на поетите задължения и условните пасиви**

##### **Национални резерви и военновременни запаси**

Групата не изпълнява правителствена програма за Националния резерв и военновременните запаси.

##### **Програми за опазване на околната среда**

Групата не изпълнява програма за отстраняване на екологични щети.

##### **Съдебни дела и административни производства**

Срещу групата не са заведени съдебни дела и административни производства.

##### **Активи, дадени за обезпечение, записи на заповед и гаранции**

На Групата не са отпускани дългосрочни кредити. Няма активи, дадени като обезпечение.

##### **Дивиденди**

На Общото събрание на акционерите не е вземано решение за разпределяне на дивиденди.

##### **Други**

Дружеството е задължено да съставя консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., тъй като притежава дялови участия в дъщерни предприятия.

#### **46. Събития след края на отчетния период**

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Настоящият финансов отчет на ТИЗ Инвест АД е приет от Съвета на директорите на 27.02.2026 година и е подписан от:

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез  
Силвия Йорданова  
Изпълнителен директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков