

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален
финансов отчет

Холдинг Света София АД

30 септември 2025 г.



Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	-
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния съкратен индивидуален финансов отчет	6

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	49 877	49 877
Инвестиционни имоти	11	20 099	20 099
Нетекущи активи		69 976	69 976
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	24 692	24 527
Търговски и други вземания	13	7 625	7 566
Вземания от свързани лица	25	15 830	17 207
Пари и парични еквиваленти	14	30	49
Текущи активи		48 177	49 349
Активи, в процес на продажба	10	1 020	1 020
Общо активи		119 173	120 345

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	9 941	9 941
Премиен резерв	15.2	14 014	14 014
Други резерви	15.3	494	494
Натрупана печалба		12 601	13 441
Общо собствен капитал		37 050	37 890
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	29 408	31 411
Отсрочени данъчни пасиви	18	1 650	1 579
Нетекущи пасиви		31 058	32 990
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	47 980	49 176
Търговски и други задължения	17	222	229
Задължения към свързани лица	25	2 863	60
Текущи пасиви		51 065	49 465
Общо пасиви		82 123	82 455
Общо собствен капитал и пасиви		119 173	120 345

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 3 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.	За 3 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Пояснение					
Печалби / (Загуби) от операции с финансови инструменти	19	738	85	724	225
Финансови приходи	20	865	282	1 024	330
Приходи от продажби	11	514	171	506	176
Финансови разходи	21	(2 410)	(801)	(2 938)	(1 163)
Разходи за материали		(15)	(1)	(18)	(3)
Разходи за външни услуги		(86)	(22)	(83)	(23)
Разходи за персонала		(213)	(72)	(177)	(62)
Други разходи		(162)	(52)	(121)	(41)
Печалба преди данъци		(769)	(404)	(1 083)	(561)
Разходи за данъци върху дохода	22	(71)	-	(60)	(25)
Печалба за годината		(840)	(404)	(1 143)	(586)
Общо всеобхватен доход		(840)	(404)	(1 143)	(586)
Доход на акция:		лв.	лв.	лв.	лв.
Основен доход на акция:	23	(0,08)	(0,04)	(0,11)	(0,06)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Холдинг Света София АД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	9 941	14 014	494	13 441	37 890
Загуба за периода	-	-	-	(840)	(840)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(840)	(840)
Салдо към 30 септември 2025 г.	9 941	14 014	494	12 601	37 050

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана Загуба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 941	14 014	494	13 269	37 655
Загуба за периода	-	-	-	(1 143)	(1 143)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(1 143)	(1 143)
Салдо към 30 септември 2024 г.	9 941	14 014	494	12 126	36 575

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 6 до стр. 21 представляват
неразделна част от него.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(1 446)	(1 269)
Постъпления от предоставени заеми	3 241	383
Плащания, свързани с придобиване на финансови активи	(854)	-
Постъпления, свързани с продажба на финансови активи	2 792	10 109
Получени лихви	306	274
Постъпления от клиенти	680	660
Плащания към доставчици	(245)	(190)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(209)	(172)
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху печалбата)	(231)	(213)
Други парични потоци от оперативна дейност	(3)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 031	9 581
Инвестиционна дейност		
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(5 040)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(5 040)
Финансова дейност		
Получени заеми	3 792	1 850
Плащания по получени заеми	(5 467)	(3 799)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(2 375)	(2 631)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 050)	(4 580)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(19)	(39)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	49	299
Пари и парични еквиваленти в края на периода	30	260

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Холдинг Света София“ АД (Дружеството) е свързана с корпоративното управление на предприятията от портфейла, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества, привличане и управление на депозити от тях; извършване на търговско представителство и широк кръг консултантски услуги спрямо дъщерните дружества – счетоводни, правни, маркетингови, рекламни и други; оценка, придобиване и продажба на акционерни участия.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел под номер 121661963. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Вангел Руменов Янков, Валентин Стоянов Вергиев и Георги Христов Комитов. Считано от 23 март 2022 г. Валентин Стоянов Вергиев и Георги Христов Комитов са освободени като членове на СД и техните позиции са заети от Димитринка Николова Симеонова и Ина Василева Люнгова. Дружеството се ръководи от изпълнителния директор Вангел Янков.

Броят на персонала към 30 септември 2025 г. е тринадесет (31 декември 2024 г.: тринадесет).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса, сегмент Standart, под борсов код HSOF и няма собственици, притежаващи над 25 % от капитала на Дружеството. Акционерите на Дружеството са представени в пояснение 15.1.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен индивидуален финансов отчет за периода от девет месеца до 30 септември 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален. Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

Счетоводната политика се прилага последователно, като промени се допускат само:

- ако се изисква по закон;
- при промяна дейността на Дружеството;
- при промяна в МСФО;

ако промяната доведе до по-точно представяне на събития и сделки от дейността на Дружеството във финансовия отчет.

3.1.Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

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

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

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

4.Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на междинния съкратен финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

5.Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

7. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството не е извършило значими сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

8. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

9. Отчитане по сегменти

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

30 септември 2025 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	1 603	514	2 117
Разходи, свързани със сегмента	(2 214)	(525)	(2 739)
Резултат на сегмента преди данъци	(611)	(11)	(622)
Разходи за данъци, свързани със сегмента	(65)	(7)	(72)
Резултат на сегмента след данъци	(676)	(18)	(694)
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(15)
Разходи за външни услуги			(65)
Разходи за персонала			(55)
Други разходи			(12)
Разходи за данъци			1
			(840)
Активи на сегмента	98 984	20 153	119 137
Неразпределяеми активи			36
			119 173
Пасиви на сегмента	77 363	4 744	82 107
Неразпределяеми пасиви			16
			82 123

За сравнителния период информацията може да бъде анализирана както следва:

30 септември 2024 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	1 748	506	2 254
Разходи, свързани със сегмента	(2 228)	(987)	(3 215)
Резултат на сегмента преди данъци	(480)	(481)	(961)
Разходи за данъци, свързани със сегмента	(53)	(7)	(60)
Резултат на сегмента след данъци	(533)	(488)	(1 021)
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(18)
Разходи за външни услуги			(65)
Разходи за персонала			(35)
Други разходи			(4)
			(1 143)
Активи на сегмента	102 673	17 777	120 450
Неразпределяеми активи			265
			120 715
Пасиви на сегмента	77 938	6 183	84 121
Неразпределяеми пасиви			19
			84 140

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Канопус Тех ЕООД	България	22 995	100,00	22 995	100,00
Био Агро Къмпани АД	България	12 108	44,19	12 108	44,19
Три Ес Инвест АД	България	5 782	99,99	5 782	99,99
Селена Холдинг АД	България	5 039	30,84	5 039	30,84
Фуражи АД	България	1 953	91,10	1 953	91,10
Арт Метал Трейдинг ООД	България	2 000	99,99	2 000	99,99
Ел Ес Трейд ЕООД	България	-	100,00	-	100,00
Янтра Стил АД	България	-	97,00	-	97,00
Персей Трейдинг ЕООД	България	-	100,00	-	-
Корект Консулт 18 ЕООД	България	-	100,00	-	100,00
		49 877		49 877	

**Инвестицията е под 1 хил. лв.*

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

През 2023 г. е направена допълнителна парична вноска в капитала на „Канопус Тех“ ЕООД в размер на 2 460 хил. лв. Дружеството е поръчител по договор за банков овърдрафт на „Канопус Тех“ ЕООД в размер на 9 000 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е участвало в увеличението на капитала на „Селена Холдинг“ АД, като е с придобити акции държи 30,84% ат капитала на дъщерното предприятие.

Дружеството е предоставило акции с балансова стойност в размер на 4 364 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 155 хил. лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 12.3.

През 2018 г. Дружеството е извършило допълнителна парична вноска в капитала на Фуражи АД в размер на 2 000 хил. лв. Дружеството възнамерява да реализира допълнителната вноска като увеличи акционерния капитал на дъщерното предприятие, като се очаква процесът да приключи през 2025 г. Натрупаните лихви по вноската в размер на 836 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 803 хил. лв.) подлежат на възстановяване след успешното увеличение на капитала. Предвид горното, вземанията по лихвите са представени на ред „Вземания от свързани лица“ в настоящия отчет.

В края на 2021 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на участието си в „Янтра-Стил“ АД. Първоначално сделката е следвало да бъде финализирана до края на 2022 г. Сделката не се е състояла в първоначално договорения срок заради неизпълнени ангажименти от страна на „Янтра Стил“ АД. Очакванията на ръководството на Дружеството са сделката да бъде реализирана в през 2025 г. В тази връзка Дружеството продължава да представя инвестицията като актив, държан за търгуване в съответствие с МСФО 5.

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти, които се намират в гр. София, бул. „Илиянци“ № 41, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	30 септември 2025 г. ‘000 лв.	31 декември 2024 г. ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	20 099	17 694
Нетна печалба / (загуба) от промяна на справедливата стойност	-	2 405
Балансова стойност в края на периода.	20 099	20 099

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по заеми, описани в оповестяване 16.2. Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг със срок до една година.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 514 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 674 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

12. Краткосрочни финансови активи

Дружеството притежава следните финансови активи, отчитани по справедлива стойност:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Борсово котираны акции	24 692	24 473
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	54
Общо финансови активи	24 692	24 527

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, а за инвестициите в акции и дялове, които не се търгуват на публичен пазар – по оценка от лицензиран оценител.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови инструменти“.

Дружеството е предоставило финансови активи на стойност 24 649 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 23 977 хил. лв.) като обезпечение по своите заеми, представени в пояснение 16.

13.Търговски и други вземания

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски вземания	59	59
Предоставени заеми	-	-
Вземания по цесии	7 859	7 819
Предоставени аванси	74	53
Очаквани кредитни загуби	(372)	(394)
Финансови активи	7 620	7 537
Предоставени аванси	4	4
Разходи за бъдещи периоди	1	19
Други	-	6
Нефинансови активи	5	29
Търговски други вземания	7 625	7 566

Всички вземания са краткосрочни и са необезпечени. Предоставените аванси са във връзка с предварителни договори за покупка на ценни книжа.

По вземанията по цесии, които са лихвоносни, се начисляват лихви при пазарни нива.

14.Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства по депозитни сметки	30	49
Търговски други вземания	30	49

Към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани парични средства.

15.Собствен капитал

15.1.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 септември 2025 г. е се състои от 9 940 391 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

	30 септември 2025 Брой акции	30 септември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Загора Фининвест АД	1 822 073	18,33%	1 822 073	18,33%
УПФ Съгласие	693 016	6,97%	693 016	6,97%
УПФ ЦКБ Сила	692 384	6,97%	526 934	5,30%
ДФ С-плюс	497 205	5,00%	-*	-*
Други физически лица и юридически лица	6 235 713	62,73%	6 898 368	69,40%
	9 940 391	100,00%	9 940 391	100,00%

15.2. Премия резерв

Премияният резерв е формиран от постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Балансовата стойност на премияен резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 14 014 хил. лв.).

15.3. Други резерви

Другите резерви представляват законови резерви. Натрупаният резерв е в размер на 494 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 494 хил. лв.).

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Облигационни заеми	4 343	4 601	29 408	31 411
Банкови заеми	40 865	40 807	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	2 772	3 768	-	-
Общо балансова стойност	47 980	49 176	29 408	31 411

Всички заеми, получени от Дружеството, са деноминирани в български лева.

16.1. Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 хил. лв. със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019194;
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Купон - фиксиран лихвен процент 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж 14 ноември 2027 г.

С решение на КФН 147-Е/18 февруари 2020 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 4HSA, считано от 27 февруари 2020 г.

Плащанията на главницата са дължими след май 2023 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 4 146 хил. лв., от които хил. лв. 192 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 994 хил. лв., от които 54 хил. лв. лихви).

На 5 юли 2023 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 12 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100016232;
- Брой облигации: 12 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Купон: плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1,5% (не по-малко от 3% и не повече от 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year)).
- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж: 5 юли 2031 г.

С решение на КФН 971-Е/26 октомври 2023 г. е потвърден проспекът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код HSOB, считано от 7 ноември 2023 г.

Плащанията на главницата са дължими след януари 2027 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 196 хил. лв., от които 196 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 574 хил. лв., от които хил. лв. 574 лихви).

16.2. Банкови заеми

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е страна по договор за банков овърдрафт. Срокът на погасяване е до 09 декември 2027 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка. Към 30 септември 2025 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 40 823 хил. лв., от които 40 880 задължение и такси за управление 15 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 40 807 хил. лв., от които 40 884 задължение и такси за управление 77 хил. лв.). Овърдрафтът е обезпечен със следното:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 30 септември 2025 г. от 24 649 хил. лв.;
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 20 099 хил. лв.

16.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 2 722 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 768 хил. лв., от които 43 хил. лв. лихви) са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Дружеството използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 4 364 хил. лв. (31 декември 2024 г. 6 155 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 4,0% - 7%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на редове „Инвестиции в дъщерни предприятия“ „Краткосрочни финансови активи“, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

17. Търговски и други задължения

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5	27
Задължения по договори за покупка на финансови инструменти	34	34
Финансови пасиви	39	61
Задължения за данъци	15	14
Други	168	154
Нефинансови пасиви	183	168
Текущи търговски и други задължения	222	229

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

18.Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	455	-	455
Инвестиционни имоти	308	7	315
Финансови активи	970	68	1 037
Търговски и други вземания	(39)	2	(37)
Вземания от свързани лица	(114)	(5)	(119)
Търговски и други задължения	(1)	-	(1)
	1 579	72	1 650
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(154)		(157)
Отсрочени данъчни пасиви	1 733		1 807
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 579		1 650

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	455	-	455
Инвестиционни имоти	58	250	308
Финансови активи	917	53	970
Търговски и други вземания	(24)	(15)	(39)
Вземания от свързани лица	(69)	(45)	(114)
Търговски и други задължения	-	(1)	(1)
	1 337	242	1 579
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(93)		(154)
Отсрочени данъчни пасиви	1 430		1 733
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 337		1 579

19. Печалба от операции с финансови инструменти

Операциите с финансови инструменти включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	6	801
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	669	(77)
Печалба / Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	63	-
Печалба от операции с финансови инструменти	738	724

20. Финансови приходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	865	1 024
Финансови приходи	865	1 024

21. Финансови разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 374)	(2 645)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(30)	(279)
Други финансови разходи	(6)	(14)
Финансови разходи	(2 410)	(2 938)

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	(769)	(1 083)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	77	11
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(18)	(50)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	89	84
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(71)	(60)
Разходи за данъци върху дохода	(71)	(60)

В резултат на данъчното преобразуване, Дружеството не формира данъчен облагаем резултат. В отчета за доходите е отразено изменението на отсрочения данък. Пояснение 18 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

23. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025	За 9 месеца към 30 септември 2024
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(840 48)4	(1 142 837)
Среднопретеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	(0,08)	(0,11)

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(1 446)	(1 244)
Получени заеми	2 780	-
Приходи от лихви	654	762
Разходи за лихви	(22)	(1)

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	36	21
Общо възнаграждения	36	21

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	15 830	17 207
Общо текущи вземания от свързани лица	15 830	17 207
Общо вземания от свързани лица	15 830	17 207
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	2 860	58
- ключов управленски персонал	3	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2 863	60
Общо задължения към свързани лица	2 863	60

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 3% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж през 2025 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 1 184 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 133 хил. лв.).

Дружеството има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една година. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 3% и 5%.

26. Оценяване по справедлива стойност

26.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

30 септември 2025 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово търгувани акции	24 692	-	-	24 692
Общо	24 692	-	-	24 692

31 декември 2024 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово търгувани акции	24 473	-	-	24 473
Дялове в колективни инвестиционни схеми	54	-	-	54
Общо	24 527	-	-	24 527

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1, 2 и 3.

26.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 септември 2025 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 099	20 099
	-	-	20 099	20 099

31 декември 2024 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 099	20 099
	-	-	20 099	20 099

Оценката на инвестиционните имоти е извършена от независим оценител като е използван модела на сравнимите продажби.

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

28. Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на XX октомври 2025 г.