

Междинен консолидиран доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Холдинг Света София АД

30 септември 2025 г.



Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Репутация	8	6 072	6 072
Имоти, машини и съоръжения	10	27 838	28 105
Инвестиционни имоти	11	54 150	53 587
Дългосрочни финансови активи	14	6 577	6 577
Предоставени заеми	16	14 574	14 574
Търговски и други вземания	15	50	79
Отсрочени данъчни активи	12	397	396
Нетекущи активи		109 658	109 390
Текущи активи			
Материални запаси	13	1 849	1 744
Краткосрочни финансови активи	14	31 586	36 826
Търговски и други вземания	15	72 452	72 910
Предоставени заеми	16	11 942	11 568
Пари и парични еквиваленти	17	956	1 484
Текущи активи от продължаващи дейности		118 785	124 532
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	18	1 658	1 980
Общо текущи активи		120 443	126 512
Общо активи		230 101	235 902

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Дата: 01 декември 2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	9 941	9 941
Премииен резерв	19.2	14 014	14 014
Други резерви		1 528	1 528
Неразпределена печалба		13 853	15 850
Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка		39 336	41 333
Неконтролиращо участие		16 395	16 337
Общо собствен капитал		55 731	57 670
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	20	85 787	91 464
Търговски и други задължения	21	56	89
Отсрочени данъчни пасиви	12	5 567	5 490
Нетекущи пасиви		91 410	97 043
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	20	77 546	76 157
Търговски и други задължения	21	5 228	4 840
Задължения към свързани лица	32	5	5
Текущи пасиви от продължаващи дейности		82 779	81 002
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	18	181	187
Общо текущи пасиви		82 960	81 189
Общо пасиви		174 370	178 232
Общо собствен капитал и пасиви		230 101	235 902

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Дата: 01 декември 2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснения	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.
Приходи от продажби	22	2 640	1 867	2 719
Печалба / (Загуба) от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	563	563	
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	11	-	-	50
Други приходи		14	6	68
				4
Разходи за материали	23	(1 744)	(369)	(1 366)
Разходи за външни услуги	24	(595)	(224)	(673)
Разходи за персонала	25	(891)	(301)	(873)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	8, 10	(306)	(94)	(276)
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция		135	(802)	32
Други разходи	26	(991)	(607)	(812)
Резултат от нефинансова дейност		(1 175)	39	(1 131)
Печалба / (Загуба) от продажба на дъщерни предприятия			3	-
Финансови разходи	27	(5 249)	(1 639)	(4 543)
Финансови приходи	27	3 542	757	2 835
Други финансови позиции	28	1 033	210	1 148
Резултат от финансова дейност		(674)	(672)	(557)
Печалба / (Загуба) преди данъци		(1 849)	(633)	(1 688)
Разходи за данъци	29	(76)	(5)	(10)
Печалба / (Загуба) за периода от продължаващи дейности		(1 925)	(638)	(1 6 98)
Печалба / (Загуба) от преустановени дейности	18	(14)	(3)	413
Печалба / (Загуба) за периода		(1 939)	(641)	(1 285)

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (Продължение)

Пояснения	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.
Печалба / (Загуба) за периода	(1 939)	(641)	(1 285)	(385)
Друг всеобхватен доход				
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата и загубата:				
Печалба / (Загуба) от преоценка на имоти, машини и съоръжения	-	-	1 184	-
Данъчен ефект от компоненти, които не се рекласифицират в печалбата и загубата	-	-	(118)	-
Общо друг всеобхватен доход за периода	-	-	1 066	-
Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба) за периода	(1 939)	(641)	(219)	(385)
Нетна печалба / (загуба) отнасяща се към:				
- Собствениците на дружеството-майка	(1 997)	(779)	(1 346)	(369)
- Неконтролиращо участие	58	138	61	(16)
Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба), отнасящ се към:				
- Собствениците на дружеството-майка	(1 997)	(779)	(312)	(421)
- Неконтролиращо участие	58	138	93	36
Доход на акция (лв.)				
Доход на акция от продължаващи дейности	(0,199)	(0,078)	(0,177)	(0,034)
Доход на акция от преустановени дейности	(0,001)	-	0,042	(0,002)
Общо доход на акция	30	(0,078)	(0,135)	(0,036)

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	9 941	14 014	1 528	15 850	41 333	16 337	57 670
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	(1 997)	(1 997)	58	(1 939)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(1 997)	(1 997)	58	(1 939)
Салдо към 30 септември 2025 г.	9 941	14 014	1 528	13 853	39 336	16 395	55 731

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Дата: 01 декември 2025 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 941	14 014	494	14 126	38 575	13 314	51 889
Промяна в участия в дъщерни предприятия без промяна на контрол	-	-	-	(256)	(256)	2 558	2 302
Сделки със собственици	-	-	-	(256)	(256)	2 558	2 302
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	(1 346)	(1 346)	61	(1 285)
Друг всеобхватен доход	-	-	1 034	-	1 034	32	1 066
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	-	-	1 034	(1 346)	(312)	93	(219)
Салдо към 30 септември 2024 г.	9 941	14 014	1 528	12 524	38 007	15 965	53 972

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Дата: 01 декември 2025 г.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 8 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснения	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	3 603	4 250
Плащания към доставчици	(4 081)	(3 541)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(884)	(940)
Придобиване на финансови активи	(2 529)	(11 117)
Постъпления от продажба на финансови активи	12 943	16 215
Предоставени заеми	(2 345)	(1 136)
Постъпления от предоставени заеми	5 400	1 933
Получени лихви	238	607
Други парични потоци от оперативна дейност	(40)	(1 283)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	12 305	4 988
Инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на нетекущи активи	(38)	(5 991)
Постъпления от продажба на нетекущи активи	-	3 420
Получени дивиденди	433	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	(2)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	395	(2 573)
Финансова дейност		
Постъпления от емисия на акции		2 301
Постъпления от заеми	13 620	17 133
Плащания по получени заеми	(23 184)	(17 421)
Плащания на лихви	(4 604)	(4 392)
Плащания по лизингови договори	(40)	(224)
Други парични потоци от финансова дейност	685	857
Нетен паричен поток от финансова дейност	(13 523)	(1 746)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(823)	669
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 936	1 046
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 113	1 715
Пари и парични еквиваленти от преустановени дейности	18 157	345
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	17 956	1 370

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Вангел Янков

Самуил Димитров -
пълномощник

Дата: 01 декември 2025 г.

Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за дружеството-майка и дъщерните дружества

Групата Холдинг Света София (Групата) включва дружество-майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятия, участващи в Групата, е представена по-долу:

- **Дружество-майка**

„Холдинг Света София“ АД (Предприятието-майка) по своята юридическа форма е акционерно дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело 13442/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер 121661963.

Седалището и адресът на управление на дружеството е в Република България - гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Предметът на дейност на дружеството включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества, придобиване на патенти и отстъпване на лицензи за използване на дъщерни дружества, управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. Дружеството може да извършва и всяка дейност, незабранена от законодателството на Република България.

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна, състояща се от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите са Вангел Руменов Янков Валентин Димитринка Николова Симеонова и Ина Василева Люнгова. Дружеството-майка се ръководи от изпълнителния директор Вангел Янков.

Акциите на дружеството се търгуват на Българската фондова борса, сегмент Standard, под борсов код HSOF и няма собственици, притежаващи над 25% от капитала на Дружеството.

Към 30 септември 2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- **„Корект Консулт 18“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България, в Софийски градски съд, по ф.д. 6547/1999 г., ЕИК: 121906053 със седалище и адрес на управление - гр. София, бул. ул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13, ет. 5.

Предметът на дейност на дружеството включва консултации в областта на икономиката, анализи, проучвания и прогнози, счетоводството на търговски дружества, проучване, проектиране и строителство на сгради, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни юридически и физически лица, рекламна дейност, както и всички други дейности, разрешени от закона.

- **„Янтра Стил“ АД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 117006862 със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Предметът на дейност на дружеството включва производство на шивашки изделия; осъществяване по надлежния законов ред на производството и търговията на всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги; лизингова, промишлена, строителна, предприемаческа и складова дейност; търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина; вътрешно и външнотърговска дейност с всички стоки и всяка друга стопанска дейност.

- **„Фуражи“ АД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 117049266 със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Предметът на дейност на дружеството включва изкупуване и търговия на селскостопанска и друга продукция, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

- **„Три Ес Инвест“ АД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК 127058370. Седалището и адресът на управление е гр. София; кв. Павлово; ул. „Купените“ № 3; ет. 1; ап. 6.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; покупка на ценни книги с цел да ги продаде; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; валутни сделки след получаване на съответно разрешение и изпълнение на законовите изисквания за този вид дейност; менителници, записи на заповед и чекове; складови сделки; лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество; лизинг; всяка дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **„Канопус Тех“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 122073436 със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка, продажба, управление, отдаване под наем на недвижими имоти, развитие на информационни технологии, търговия в страната и чужбина с компютърна техника, маркетингови проучвания и консултации, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

- **„Ел Ес Трейд“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 104693802 със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13, ет. 6, офис 610.

Предметът на дейност на дружеството включва производство на винено грозде, вино и други продукти от грозде или вино, производство на спирт, дестилати и спиртни напитки, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

- **„Ел Ес Импекс“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 104642099 със седалище и адрес на управление – гр. Сухиндол, ул. „Росица“ № 156.

Предметът на дейност на дружеството включва производство на винено грозде, вино и други продукти от грозде или вино, производство на спирт, дестилати и спиртни напитки, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

- **„Селена Холдинг“ АД**

Дружеството е регистрирано в България, в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 825220791 със седалище и адрес на управление – гр. София, ж.к. „Павлово“, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. офис 6.

Предметът на дейност на дружеството включва инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

- **„Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България, регистрирано в България в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 175034430 със седалище и адрес на управление – гр. София, ж.к. „Павлово“, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. офис 6.

Предметът на дейност на дружеството включва посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, анализ на пазара на недвижими имоти в България, изпълнение на проекти за

придобиване, изграждане, подобрене, продажба и лизинг на недвижимо имущество, консултантски услуги, изготвяне на инвестиционни меморандуми, проспекти за публично предлагане на ценни книжа и проекти за бизнес план, както и инвестиционни проекти за финансиране на инвестиционна дейност, подготовка на документи за прехвърляне на права върху недвижимо имущество, организиране на строителни дейности и извършване на подобрения в недвижима собственост, проучване и организиране на търгове за избор на строителна фирма, дизайнери, консултанти, технически контрол които да извършват строежа и /или да извършва поправки в недвижимо имущество, организиране получаването на строителни лицензии, заедно с лицензиите, необходими за функционирането на новопостроените сгради или недвижимо имущество, организиране на дейности които касаят функционирането на недвижимите имоти, проучване и да открива наематели и /или купувачи, преговори с брокери на недвижимо имущество, подготвяне документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или наем на земеделска земя, осъществяване последващ контрол по изпълнението на договорите, включително събиране на дължимото имущество да извършва всякаква друга дейност, която не е забранена със закона.

- **„Арт Метал Тредийнг“ ООД**

Дружеството е регистрирано в България, регистрирано в България в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 131234739 със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Предметът на дейност на дружеството съгласно неговия дружествен договор включва вътрешно- и външнотърговска дейност, експорт, импорт, търговско представителство, посредничество и агентство, производствена и транспортна дейност, международен транспорт, производство на стоки, хотелиерски, ресторантьорски и туристически услуги, спортно-развлекателни дейности, сделки с технологии, маркетинг, реклама, иновации, издателска и информационна дейност, сделки с интелектуална собственост, предприемачество, продажба на стоки на лизинг, франчайзинг, консултантска дейност на местни и чуждестранни юридически и физически лица, комплексни услуги за бита и други дейности и услуги, незабранени със закон.

- **„Био Агро Къмпани“ АД**

Дружеството е регистрирано в България, регистрирано в България в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК: 121111439 със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. "Проф. Цветан Лазаров" № 13.

Предметът на дейност на дружеството съгласно неговия устав е производство на лакирана и литолакирана ламарина и алуминиеви листа, луксозни литографирани (метални) опаковки, метало- амбалажни изделия, рекламна дейност, консултации и експертни услуги в областта на печата на метални листа, полиграфически фотоуслуги, външна търговия с произведената продукция, транспортна и спедиторска дейност. През 2016 г. Дружеството е одобрено за финансиране на проект за производство на замразени плодове и зеленчуци, което се очаква да бъде основната му дейност.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

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

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

- 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 Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече 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 от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., но 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., все още не са приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения 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., все още не са приети от ЕС

4. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

7. База за консолидация

7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30 септември 2025 Участие %	31 декември 2024 Участие %
Корект Консулт 18 ЕООД	България	100,00	100,00
Канопус Тех ЕООД	България	100,00	100,00
Ел Ес Трейд ЕООД	България	100,00	100,00
Ел Ес Импекс ЕООД	България	100,00	100,00
Янтра стил АД	България	97,00	97,00
Фуражи АД	България	91,10	91,10
Три Ес Инвест АД	България	99,99	99,99
Селена Холдинг АД	България	62,63	62,67
Сии Имоти Мениджмънт ЕООД	България	62,63	62,67
Арт Метал Трейдинг ООД	България	99,99	99,99
Био Агро Къмпани АД	България	44,19	44,19

Към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

Към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата отчита инвестицията си в „Янтра Стил“ АД като държана за търгуване. Повече информация е представена в пояснение 18.

7.2. Съществени неконтролиращи участия

Към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата отчита като съществени неконтролиращи участия тези в „Био Агро Къмпани“ АД и „Селена Холдинг“ АД.

Финансова информация от индивидуалните отчети на дъщерните предприятия, преди консолидационни процедури, е представена по-долу:

Био Агро Къмпани АД	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи	7 010	7 010
Текущи активи	22 907	24 823
Общо активи	29 917	31 833
Нетекущи пасиви	24 906	24 918
Текущи пасиви	346	2 277
Общо пасиви	25 252	27 195
Собствен капитал	4 665	4 638
От които принадлежащ на Групата	2 061	2 050

Био Агро Къмпани АД

**За 9 месеца
към
30 септември
2025
‘000 лв.**

Приходи	911
Разходи	(884)
Печалба за периода	27
Общо всеобхватен доход за периода	27
От които принадлежащ на Групата	12

Био Агро Къмпани АД

**За 9 месеца
към
30 септември
2025
‘000 лв.**

Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 565
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 672)
Общо паричен поток за периода	(107)

Селена Холдинг АД

**30 септември 2025 31 декември 2024
‘000 лв. ‘000 лв.**

Нетекущи активи	9 451	8 888
Текущи активи	43 100	43 930
Общо активи	52 551	52 818
Нетекущи пасиви	19 614	22 380
Текущи пасиви	20 479	18 362
Общо пасиви	40 093	40 742
Собствен капитал	12 458	12 076
От които принадлежащ на Групата	7 807	7 568

Селена Холдинг АД

**За 9 месеца
към
30 септември
2025
‘000 лв.**

Приходи	2 183
Разходи	(1 804)
Печалба за периода	379
Общо всеобхватен доход за периода	379
От които принадлежащ на Групата	238

Селена Холдинг АД	За 9 месеца
	към 30 септември 2025 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 512
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 506)
Общо паричен поток за периода	6

7.3. Загуба на контрол над „Персей Трейдинг“ ЕООД

В началото на м. юни 2024 г. Групата се е освободила от 100% от капитала на „Персей Трейдинг“ ЕООД срещу възнаграждение от 30 хил. лв., което предстои да бъде получен от купувача.

Нетните активи на Дружеството към датата на продажбата са следните:

	Стойност към 31 май 2024 ‘000 лв.
Търговски и други вземания	33
Пари и парични еквиваленти	2
Общо активи	35
Задължения	(8)
Нетни разграничими активи и пасиви	27

Печалбата от продажбата е определена както следва:

	‘000 лв.
Договорено възнаграждение	30
Стойност на нетни активи на дружеството	(27)
Печалба	3

7.4. Промяна в участие в „Селена Холдинг“ АД

През второто тримесечие на 2024 г. „Селена Холдинг“ АД е извършило успешно увеличение на капитала си. Групата е участвала в процедурата като, резултатът от нея е промяна в дела на Групата в дружеството от 57,80% на 62,87%. Ефектът от сделката е намаление на неразпределената печалба с 235 хил. лв. и е изчислен както следва:

	‘000 лв.
Стойност на новопридобитите нетни активи	7 341
Предоставено възнаграждение от групата	(5 039)
Неконтролиращо участие оценено пропорционално на дела в нетните активи	(2 555)
Промяна в неразпределената печалба от минали години	(253)

7.5. Промяна в участие в „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД

Във връзка с увеличението на капитала на „Селена Холдинг“ АД, участието на Групата в „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД се е увеличило от 57,80% на 62,67%. Като резултат от операцията неразпределената печалба на Групата се е намалила с 3 хил. лв.

8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо в началото на отчетния период	7 407	7 407
Салдо към края на отчетния период	7 407	7 407
Натрупана обезценка		
Салдо в началото на отчетния период	(1 335)	(1 256)
Призната обезценка	-	(79)
Салдо към края на отчетния период	(1 335)	(1 335)
Балансова стойност към края на отчетния период	6 072	6 072

Репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Био Агро Къмпани АД	2 704	2 704
Селена Холдинг АД	2 682	2 682
Канопус Тех ЕООД	686	686
	6 072	6 072

Възстановимите стойности на групите, генериращи парични потоци, са определени на база на справедливите стойности на предприятията, като са използвани методи на чиста стойност на активите и метода на дисконтираните парични потоци.

Възстановимите стойности на единиците, генериращи парични потоци, са представени в следваща таблица:

31 декември 2024 г.	Балансова стойност ‘000 лв.	Възстановима стойност ‘000 лв.	Призната обезценка ‘000 лв.
Канопус Тех ЕООД	25 137	31 855	-
Био Агро Къмпани АД	12 056	13 542	-
Селена Холдинг АД	10 276	10 250	(26)
Сии Имоти Мениджмънт ЕООД	53	-	(53)
	47 522	55 647	(79)

9. Отчитане по сегменти

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

30 септември 2025	Финансова дейност	Недвижими имоти	Услуги	Други	Елиминация	Общо
Приходи от продажби	-	600	14	2 077	(51)	2 640
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	563	-	-	-	563
Разходи за материали	(8)	(54)	-	(1 682)	-	(1 744)
Разходи за външни услуги	(155)	(116)	(56)	(322)	54	(595)
Разходи за персонала	(83)	(189)	(31)	(591)	3	(891)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	-	(30)	(306)	30	(306)
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-	-	-	135	-	135
Други разходи	(7)	(158)	(29)	(823)	26	(991)
Резултат от нефинансова дейност	(250)	646	(86)	(1 501)	16	(1 175)
Финансови разходи	(5 020)	(351)	(43)	(486)	651	(5 249)
Финансови приходи	3 978	-	-	240	(676)	3 542
Други финансови позиции	1 033	-	-	-	-	1 033
Резултат от финансова дейност	(9)	(351)	(43)	(246)	(25)	(674)
Резултат преди данъци	(259)	295	(129)	(1 747)	(9)	(1 849)
Разходи за данъци	(64)	(7)	-	-	(5)	(76)
Резултат от продължаващи дейности	(323)	288	(129)	(1 747)	(14)	(1 925)
Резултат от преустановени дейности	-	-	-	-	(14)	(14)
Резултат за периода	(323)	288	(129)	(1 747)	(28)	(1 939)
Активи на сегмента	211 264	53 793	319	15 338	(50 613)	230 101
Пасиви на сегмента	158 679	16 837	858	15 674	(17 678)	174 370

30 септември 2024	Финансова дейност	Недвижими имоти	Услуги	Други	Елиминация	Общо
Приходи от продажби	-	608	1 442	2 156	(1 487)	2 719
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	50	-	-	-	50
Други доходи	-	-	3	68	(3)	68
Разходи за материали	(9)	(68)	(27)	(1 289)	27	(1 366)
Разходи за външни услуги	(199)	(218)	(38)	(254)	36	(673)
Разходи за персонала	(118)	(163)	(92)	(544)	44	(873)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	(1)	(9)	(276)	10	(276)
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-	-	-	32	-	32
Други разходи	(4)	(120)	(965)	(687)	964	(812)
Резултат от нефинансова дейност	(330)	88	314	(794)	(409)	(1 131)
Печалба от продажба на дъщерни предприятия	-	-	-	-	3	3
Финансови разходи	(4086)	(1 257)	(30)	(255)	1085	(4543)
Финансови приходи	3504	-	1	122	(792)	2835
Други финансови позиции	1171	-	-	-	(23)	1148
Резултат от финансова дейност	589	(1257)	(29)	(133)	273	(557)
Резултат преди данъци	259	(1 169)	285	(927)	(136)	(1 688)
Разходи за данъци	(53)	(7)	-	-	50	(10)
Резултат от продължаващи дейности	206	(1 176)	285	(927)	(86)	(1 698)
Резултат от преустановени дейности	-	-	-	-	413	413
Резултат за периода	206	(1 176)	285	(927)	327	(1 285)
Активи на сегмента	193 095	50 012	38	14 128	(52 613)	204 660
Пасиви на сегмента	130 416	21 468	494	17 901	(19 591)	150 688

10. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2025 г.	12 704	174	5 800	110	14 523	33 311
Покупки	12	-	27	-	-	39
Салдо към 30 септември 2025 г.	12 716	174	5 827	110	14 523	33 350
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(39)	(4 950)	(79)	(138)	(5 206)
Амортизация	-	(5)	(293)	(8)	-	(306)
Салдо към 30 септември 2025 г.	-	(44)	(5 243)	(87)	(138)	(5 512)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	12 716	130	584	23	14 385	27 838
	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2024 г.	12 586	174	5 423	93	14 523	32 799
Новопридобити активи	118	-	377	17	-	512
Салдо към 31 декември 2024 г.	12 704	174	5 800	110	14 523	33 311
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(32)	(4 578)	(70)	(138)	(4 818)
Амортизация	-	(7)	(372)	(9)	-	(388)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(39)	(4 950)	(79)	(138)	(5 206)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 704	135	850	31	14 385	28 105

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

11. Инвестиционни имоти

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	48 206
Покупки през периода	4 354
Продажби през периода	(4 350)
Промяна в справедливата стойност на активите	5 377
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	53 587
Промяна в справедливата стойност на активите	563
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	54 150

Инвестиционните имоти, заложиени като обезпечение, са оповестени в пояснение 20.

Инвестиционните имоти на Групата се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2024 г. и 2025 г. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на редове „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“.

През отчетния период Групата се е освободила от инвестиционни имоти, като резултатът от нея е представен както следва:

	‘000 лв.
Стойност на продадени инвестиционни имоти	4 400
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(4 350)
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	50

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби 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	590	-	590
Имоти, машини и съоръжения	1 853	-	1 853
Инвестиционни имоти	2 121	7	2 128
Финансови активи	1 316	68	1 384
Търговски и други вземания	(117)	1	(116)
Предоставени заеми	(120)	-	(120)
Търговски и други задължения	(4)	-	(4)
Лихви при режим на слаба капитализация	(30)	-	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(515)	-	(515)
	5 094	76	5 094
Отсрочени данъчни активи	(786)		(785)
Отсрочени данъчни пасиви	5 880		5 955
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	5 094		5 170

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	590	-	590
Имоти, машини и съоръжения	1 853	-	1 853
Инвестиционни имоти	1 574	547	2 121
Финансови активи	1 209	107	1 316
Търговски и други вземания	(114)	(3)	(117)
Предоставени заеми	(117)	(3)	(120)
Търговски и други задължения	-	(4)	(4)
Лихви при режим на слаба капитализация	(46)	16	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(333)	(182)	(515)
	4 616	478	5 094
Отсрочени данъчни активи	(510)		(786)
Отсрочени данъчни пасиви	5 226		5 880
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	4 616		5 094

13. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Материали	27	57
Незавършено производство	1 798	698
Продукция	20	985
Стоки	4	4
Материални запаси	1 849	1 744

Материалните запаси към 30 септември 2025 г. и 31 декември 2024 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

14. Финансови активи

Финансовите активи, включват само финансови активи, отчитани по справедлива стойност, и могат да бъдат представени, както следва:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Дългосрочни финансови активи		
- Акции, търувани на БФБ	3 366	3 366
- Акции и дялове в непублични компании	3 211	3 211
Общо дългосрочни финансови активи	6 577	6 577
Краткосрочни финансови активи		
- Акции, търувани на БФБ	31 576	32 159
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	10	3 967
- Акции и дялове в непублични компании	-	700
Общо краткосрочни финансови активи	31 586	36 826
Общо финансови активи	38 163	43 403

Промените в справедливата стойност на финансовите активи се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

Към 30 септември 2025 г. Групата е заложила финансови активи в размер на 35 533 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 32 493 хил. лв.) като обезпечение по заеми, представени в пояснение 20.

15. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания към 30 септември 2025 г., в размер на 50 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 79 хил. лв.), представляват разходи за бъдещи периоди.

Текущите търговски и други вземания на Групата могат да бъдат представени, както следва:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи		
Търговски вземания	548	580
Вземания от продажба на финансови активи и вземания по цесии	61 015	60 980
Предоставени аванси	10 985	10 616
Очаквани кредитни загуби	(1 374)	(1 174)
Финансови активи	71 174	71 002
Данъчни вземания	112	96
Разходи за бъдещи периоди	867	802
Други	299	1 010
Нефинансови активи	1 278	1 908
Текущи търговски и други вземания	72 452	72 910

16. Предоставени заеми

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Дългосрочни активи		
Предоставени търговски заеми	14 574	14 574
Общо дългосрочни активи	14 574	14 574
Краткосрочни активи		
Предоставени търговски заеми	9 103	8 793
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	2 839	2 775
Общо краткосрочни активи	11 942	11 568
Общо предоставени заеми	26 516	26 142

16.1. Предоставени търговски заеми

Към 30 септември 2025 г. Групата е страна по договори за предоставените заеми, в размер на 23 677 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 23 367 хил. лв.). Вземанията са необезпечени, върху тях се начисляват лихви при пазарни нива и са с падеж между 1 и 2 години. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 1 213 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 200 хил. лв.).

16.2. Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, на стойност 2 839 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 2 775 хил. лв.), 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. Вземанията са с падеж до 6 месеца и върху тях се начисляват лихви при пазарни нива. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване, са със справедлива стойност в размер на 5 616 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 508 хил. лв.), поради което Групата не е признала очаквани кредитни загуби.

17. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства в касови наличности в лева	-	-
Парични средства по разплащателни сметки в лева	956	1 484
	956	1 484

18. Група активи и пасиви, класифицирани за продажба

В края на 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за покупко-продажба на участието си в „Янтра-Стил“ АД. Очаква се сделката да бъде финализирана през 2025 г. В тази връзка инвестицията е рекласифицирана в индивидуалния отчет на Предприятието-майка като актив, държан за търгуване в съответствие с МСФО 5. Обобщена информация за активите, пасивите и финансовия резултат на „Янтра Стил“ АД са представени, както следва:

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход „Печалба/Загуба за периода от преустановени дейности“.

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Приходи	88	1 475
Разходи за материали	-	(27)
Разходи за външни услуги	(45)	(21)
Разходи за персонала	(3)	(44)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(26)	(7)
Други разходи	(28)	(964)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност	(14)	412
Финансови разходи	-	1
Финансови приходи	-	-
Печалба/ (Загуба) преди данъци	(14)	413
Разходи за данъци върху дохода	-	-
Печалба/ (Загуба) за периода от преустановени дейности	(14)	413
Друг всеобхватен доход	-	1 066
Общо всеобхватен доход за периода	(14)	1 479

справедливата стойност към датата на рекласификацията е отразена е формирала резерв от последващи оценки.

Балансовата стойност на активите и пасивите, предназначени за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	44	71
Инвестиционни имоти	1 372	1 372
Активи по отсрочени данъци		6
Текущи активи		
Материални запаси	78	78
Търговски и други вземания	1	1
Пари и парични еквиваленти	157	452
Активи, класифицирани като държани за продажба	1 658	1 980
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	125	125
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	56	62
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	181	187

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност	5	336
Инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност	(300)	5
Нетен паричен поток	(295)	341

19. Собствен капитал

19.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка 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-майка.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството-майка, 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%

*акционер с участие под 5%

19.2. Премияен резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции, са включени в премияния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Балансовата стойност на премияния резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 14 014 хил. лв.).

20. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Облигационни заеми	6 703	5 953	70 914	74 930
Банкови заеми	51 910	51 094	14 873	16 534
Търговски заеми	8 262	6 939	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	10 671	12 171	-	-
Общо балансова стойност	77 546	76 157	85 787	91 464

20.1. Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019194;
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на емисията: 20 000 хил. лв.
- Лихвен процент: 5%
- Матуритет: 8 години;
- Падеж: 14 ноември 2027 г.
- Лихвените плащания: на шестмесечие.
- Главнични плащания: на равни шестмесечни вноски, дължими от май 2023 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.

За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“ АД. Групата има сключен договор за довереник на облигационерите с „АБВ Инвестиции“ ЕООД. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 4 146 хил. лв., от които 192 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 994 хил. лв., от които 54 хил. лв. лихви).

На 5 юли 2023 г. Предприятието-майка 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;
- 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)).
- падеж 5 юли 2031 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

С решение на КФН 971-Е/26 октомври 2023 г. е потвърден проспектът 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).

На 04 август 2021 г., Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Селена Холдинг“ АД, е емитирала облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100009211
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на емисията: 20 000 хил. лв.
- Лихвен процент: шестмесечен EURIBOR + надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,5%
- Матуритет: 9 години;
- Падеж: 04 август 2030 г.
- Лихвените плащания: на шестмесечие.
- Главнични плащания: на шестмесечни вноски, дължими от август 2025 г., съгласно погасителен план.

С решение на КФН 68 - Е/25 януари 2022 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Групата. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код SELB, считано от 31 януари 2022 г.

За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“ АД. Групата има сключен договор за довереник на облигационерите с „АБВ Инвестиции“ ЕООД. Краткосрочната част на облигационния заем, в размер на 2 042 хил. лв., от които 42 хил. лв. лихви. (31 декември 2024 г.: 1 231 хил. лв., от които 310 хил. лв. лихви.).

На 18 ноември 2024 г., Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Био Агро Къмпани“ АД, е емитирала облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100049241
- Брой облигации: 25 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на емисията: 24 000 хил. лв.
- Лихвен процент: шестмесечен EURIBOR + надбавка от 1,25%, но не по-малко от 3% и не повече от 5%
- Матуритет: 8 години;
- Падеж: 18 ноември 2032 г.
- Лихвените плащания: на шестмесечие.
- Главнични плащания: на шестмесечни вноски, дължими от май 2028 г., съгласно погасителен план.

С решение на КФН 294 - Е/07 май 2025 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Групата. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код BAGB, считано от 13 май 2025 г.

За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“ АД. Групата има сключен договор за довереник на облигационерите с „Юг Маркет“ АД. Краткосрочната част на облигационния заем, в размер на 318 хил. лв., от които 318 хил. лв. лихви. (31 декември 2024 г.: 121 хил. лв., от които 121 хил. лв. лихви).

20.2. Банкови заеми

Следната таблица представя обобщена информация за банковите заеми на Групата:

Тип на заема	Отпуснати средства / Разрешен лимит ('000 лв.)	Падеж	Лихвен процент	Обезпечение	Стойност на обезпечение ('000 лв.)	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
						30 септември 2025 ('000 лв.)	31 декември 2024 ('000 лв.)	30 септември 2025 ('000 лв.)	31 декември 2024 ('000 лв.)
Овърдрафт	41 300	09 декември 2027	БЛП + надбавка	1) Ценни книжа 2) Инвестиционни имоти 3) Залог на ТП	1) 24 629 2) 20 099	40 865	40 807	-	-
Овърдрафт	9 000	23 май 2029	БЛП + надбавка	Залог на ТП	-	9 000	9 000	-	-
Инвестиционен	17 800	25 декември 2033	БЛП + надбавка	Инвестиционни имоти	27 779	1 195	1 202	12 123	13 019
Инвестиционен	3 600	20 април 2029	БЛП + надбавка	Инвестиционни имоти	5 469	850	85	2 750	3 515
						51 910	51 094	14 873	16 534

Срочността на овърдрафтите на Групата се преразглежда ежегодно. Във връзка с обезпечение на част от заемите на Групата има учреден залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД.

20.3. Търговски заеми

Към 30 септември 2025 г. Групата е страна по договори за търговски заеми в размер на 8 262 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 939 хил. лв.). Задълженията са необезпечени и краткосрочни. По заемите се начисляват лихви при пазарни нива.

20.4. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 10 671 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 12 171 хил. лв.) 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 Групата използва като инструмент за финансиране. Задълженията са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, в размер на 20 864 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 179 хил. лв.), от които ценни книжа, собственост на Групата – 15 248 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 14 671 хил. лв.), в т. ч. 4 364 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 155 хил. лв.) балансова стойност на акции на „Био Агро Къмпани“ АД, съгласно индивидуалния финансов отчет на Предприятието-майка. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива.

21. Търговски и други задължения

Към 30 септември 2025 г. нетекущата част на търговски и други задължения представлява задължения по договори за финансов лизинг и е в размер на 56 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 89 хил. лв.).

Текущите търговски и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1 046	1 332
Задължения по сделки с финансови активи	2 475	2 665
Задължения по лизингови договори	40	39
Финансови пасиви	3 561	4 036
Получени аванси	841	131
Данъчни задължения	480	367
Други задължения	346	306
Нефинансови пасиви	1 667	804
Текущи търговски и други задължения	5 228	4 840

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

Съгласно лизинговите договори, сключени от Групата, бъдещите минимални лизингови плащания могат да бъдат представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
30 септември 2025 г.			
Лизингови плащания	47	64	111
Финансови разходи	(7)	(8)	(15)
Нетна настояща стойност	40	56	96

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
31 декември 2024 г.			
Лизингови плащания	47	103	150
Финансови разходи	(8)	(14)	(22)
Нетна настояща стойност	39	89	128

22. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата 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 продажба на продукция	2 077	2 136
Приходи от продажба на стоки	-	20
Приходи от предоставяне на услуги	5	25
Приходи от наеми	558	538
	2 640	2 719

23. Разходи за материали

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Суровини и материали за производство и предоставяне на услуги	(1 682)	(1 348)
Други	(62)	(18)
	(1 744)	(1 366)

24. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Професионални услуги	(222)	(118)
Производство на зърно и предоставяне на услуги	(170)	(106)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(73)	(173)
Други	(130)	(276)
	(595)	(673)

25. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(760)	(758)
Разходи за социални осигуровки	(131)	(115)
Разходи за персонала	(891)	(873)

26. Други разходи

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Производство на зърно и предоставяне на услуги	(660)	(680)
Разходи за местни данъци и такси	(307)	(118)
Други разходи	(24)	(14)
	(991)	(812)

27. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за 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 по лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(5 106)	(4 452)
Разходи за лихви по лизингови договори	(8)	(30)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(76)	(18)
Разходи за лихви по нефинансови пасиви	-	(2)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	11	34
Други финансови разходи	(70)	(75)
Финансови разходи	(5 249)	(4 543)

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	2 703	2 375
Приходи от дивиденди	433	460
Други	406	-
Финансови приходи	3 542	2 835

28. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалби / (Загуби) от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	274	(100)
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	699	1 248
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	90	-
Други финансови позиции	1 033	1 148

29. 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 / (Загуба) преди данъчно облагане	(1 849)	(1 688)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци	185	131
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(18)	(50)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	96	98
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(76)	(10)
Разходи за данъци върху дохода	(76)	(10)

30. Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната загуба, 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.)	(1 997 000)	(1 309 000)
Средно претеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	(0,200)	(0,132)

31. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

31.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата 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.
Заплати, включително бонуси	67	62
	67	62

32. Разчети с други свързани лица в края на периода

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	5	5
Общо текущи задължения към свързани лица	5	5
Общо задължения към свързани лица	5	5

33. Оценяване по справедлива стойност

33.1. 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				
Финансови активи	35 345	-	2 818	38 163
Общо	35 345	-	2 818	38 163

31 декември 2024 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	39 492	-	3 911	43 403
Общо	39 492	-	3 911	43 403

33.2. 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	-	-	55 522	55 522
Общо	-	-	55 522	55 522

31 декември 2024 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	51 748	51 748
Общо	-	-	51 748	51 748

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не коригиращи събития между датата на изготвяне на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

35. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 01 декември 2025 г.