

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността на „КИЙ ТРЕЙДИНГ“ АД към 31 декември 2025 г.

Годишният консолидиран доклад за дейността на “Кий Трейдинг” АД (Групата) представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно консолидираното финансово състояние и постигнатите резултати от дейността на Групата. Докладът също така отразява състоянието и перспективите за развитието на Групата.

“Кий Трейдинг” АД (Дружеството) е регистрирано през 1993 г. като акционерно дружество и е вписано е в Търговския регистър под ЕИК 831628356.

Основният предмет на дейност на Дружеството е: търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други, незабранени от закона дейности.

Седалището и адресът на управление е Република България, гр. София, ул. „Княз Александър Първи“ №1, ет.4.

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Съвет на директорите

1. Боряна Маринова Николова – член на СД и изпълнителен директор.
2. Васил Петров Джерахов – председател на СД.
3. Десислава Божидарова Божинова – член на СД.
4. Райна Емилова Пилюшка – член на СД

Считано от 27 октомври 2025 година Дружеството се представлява заедно от изпълнителните директори Боряна Николова и от председателя на СД Васил Джерахов .

На 06.08.2025 г. в Агенция по вписванията към Търговския регистър е вписано увеличение на капитала, чрез внесени 70 000 бр. нови акции с номинал 5.00 лв.

Внесенят капитал на Дружеството е в размер на 1 144 280 лв., състоящ се от 228 856 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 5 лв.

Към 31.12.2025 г. основните акционери са както следва:

Име на дружеството	Акционерно участие в %
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	63.84%
ДФ Прайм Асетс	14.20%
Конкорд Фонд -8 Алтернативен Инвестиционен фонд	13.85%
Холдинг Варна АД	7.77%
Физически лица	0,34%

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети служители на трудов договор.

Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството – майка и неговата Група

През 2024г. Дружеството - майка емитира облигационен заем на стойност 30 000 хил. лв. за срок от 7 години. Лихвените (купонни) плащания са изчислени на плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1,50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Борсовият код на Дружеството - майка е **КУТВ**.

На 28.02.2025г. „Кий Трейдинг“ АД е внесло за одобрение пред КФН проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, издадени от Дружеството. След предоставяне на допълнително

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

изискана информация с решение № 377-Е от 19.06.2025г. КФН одобрява проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационна емисия в размер на 30 000 000 лева (тридесет милиона лева) с ISIN код BG2100058242.

На 23.06.2025г. Дружеството е получило писмо-уведомление (№ 608/23.06.2025г.) от БФБ, с което е информирано, че във връзка с подадено заявление по чл. 22, ал. 1 от Част III „Правила за допускане до търговия“, считано от 26.06.2025г. издадената облигация е допусната за търговия. На същата дата между „Кий Трейдинг“ АД и БФБ е сключен Договор за регистрация на облигация.

На 06.08.2025 г. в Агенция по вписванията към Търговския регистър е вписано увеличение на капитала, чрез внесени 70 000 бр. нови акции с номинал 5.00 лв.

Внесенят капитал на Дружеството е в размер на 1 144 280 лв., състоящ се от 228 856 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 5 лв.

Дъщерни предприятия:

Към 31.12.2025 г. дъщерните предприятия в Групата са:

- Инимпорт ЕООД е регистрирано през октомври 2002 г., вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 130982205. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в Република България, гр. София, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет.1. Предметът на дейност на Инимпорт ЕООД е управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

Резултатите от дейността на групата

Към 31.12.2025 г. приходите на Групата са в размер на 3 532 хил. лв. и основно се дължат на начислени лихви по предоставени заеми – 864 хил. лв., приходи от основна дейност – 577 хил.лв., приходи от услуги в размер на 51 хил.лв., приходи от дивиденди 157 хил.лв., други приходи от дейността в размер на 1 121 хил.лв. и други приходи от финансови операции – 571 хил.лв. Разходите са в общ размер от 3 572 хил. лв. и са предимно свързани с разходи за външни услуги, разходи за заплати, амортизации и за лихви по облигационната емисия и по получени заеми.

Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността

Показатели, определени въз основа на информацията от отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

Основни финансови показатели	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.	Изменение в проценти 2025/2024
Нетекущи активи	6,519	6,832	-4.51%
Нетекущи пасиви	33,513	34,569	-3.04%
Пари и парични еквиваленти	167	923	-81.91%
Текущи активи	34,568	35,746	-3.30%
Текущи пасиви	3,147	3,952	-20.37%
Оборотен капитал	31,421	31,794	-1.17%
Собствен капитал	4,427	4,057	9.12%
Постоянен капитал	37,940	38,626	-1.76%
Коефициент на финансова задлъжнялост	8.28	9.49	-12.75%
Коефициент на платежоспособност	1.12	1.11	0.90%

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Основни финансови показатели	2025	2024	Изменение в проценти 2025/2024
	хил. лв.	хил. лв.	
Коефициент на ликвидност	10.98	9.05	21.33%
ROE	0.005	0.205	-97.56%
ROA	0.0005	0.019	-97.37%

Финансовият резултат на Групата е, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансов резултат преди данъци	(40)	985
Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	60	(145)
Данъци върху печалбата	-	(10)
Финансов резултат след данъци	20	830

Балансовите стойности на активите на Групата, по групи, са както следва:

	30.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	6 336	6 685
Активи по отсрочени данъци	183	147
Предоставени заеми	420	423
Търговски и други вземания	18 886	18 553
Краткосрочни финансови активи	15 095	15 847
Парични средства	167	923
	41 087	42 578

1. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен консолидираният финансов отчет

Не са настъпили други събития във финансовото състояние, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на Групата.

2. Вероятно бъдещо развитие на Групата

Компаниите в Групата „Кий Трейдинг“ в бъдеще планират да продължат да осъществяват обичайната си дейност.

През 2025 г. дъщерното дружество „Инимпорт“ ЕООД ще фокусира усилията си в подобряване заетостта на инвестиционните имоти, чрез сключване на средносрочни договори за наем с клиенти с добра пазарна репутация. Наред с това, основен ангажимент ще е и поддръжката на стойността и качеството на отдаваните под наем площи.

Дружеството-майка в бъдеще планира да продължи да осъществява обичайната си дейност по придобиване и управление на вземания, и дялови участия, както и на отпускане на парични заеми. Целите на Ръководството са насочени към развитие и поддръжане на стабилността на Дружествата в Групата.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

3. Научноизследователска и развойна дейност

Към момента Групата не извършва собствена научноизследователска дейност и трансфер на иновации. През изминалата година Групата не е заделяла средства за научни изследвания и разработки.

4. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

4.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството-майка се състои от от 228 856 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 5 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.

На 11.07.2025 г. с протокол от заседание на Съвета на директорите на „Кий Трейдинг“ АД е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството с парична вноска в размер на 350 000 лв. чрез издаване на 70 000 нови обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 5 лв. всяка. Новите акции са записани изцяло от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, въз основа на взето решение от 11.07.2025 година на неговия компетентен орган, а именно Общото събрание на съдружниците.

Решението за промяната в капитала е заявено за вписване в Търговския регистър на 31.07.2025 г. Промяната за увеличение на собствения капитал е вписана в Търговския регистър на 06.08.2025 г.

Списъкът на основните акционери на Дружеството - майка е представен, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	146 096	63.84	76 905	48.41
ДФ Прайм Асетс	32 500	14.20	-	-
Конкорд Фонд -8 Алтернативен Инвестиционен фонд	31 700	13.85	31 700	19.96
Холдинг Варна АД	17 776	7.77	17 776	11.19
Конкорд Фонд България	-	-	31 700	19.96
Други физически лица под 5 %	784	0.34	775	0.48
	228 856	100.00	158 856	100.00

През 2025 г. и през 2024 г. Акционерите на Дружеството - майка не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

4.2. Обратно изкупуване

През 2025 г. Дружеството-майка не е изкупувало обратно свои акции.

4.3. Информация за договори по чл. 240 б сключени през годината

Не са сключвани такива договори.

4.4. Информация за размера на възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Кий Трейдинг АД.

През 2025 г. са изплатени парични възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Кий Трейдинг“ АД в размер на 51 хил.лв.

4.5. Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на Директорите не притежават пряко акции от капитала на „Кий Трейдинг“ АД.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

4.6. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Кий Трейдинг нямат специфични привилегирани права за придобиване на акции или облигации.

4.7. Участия в търговски дружества на членовете на Съвета на Директорите

Членовете на Съвета на Директорите участват в управителните органи на други дружества, както следва:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие с повече от 25% от капитала на друго дружество	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Боряна Маринова Николова	Прайм Лизинг ЕООД	Няма	Няма
	Финансови Активи АД	Няма	Няма
	Ритейл Парк Средец ЕАД	Няма	Няма
Васил Петров Джерахов	Прайм Лизинг ЕООД	Няма	Няма
	Финансови Активи АД	Няма	Няма
	Индустриална зона Хераково ООД	Няма	Няма
	Ритейл Парк Средец ЕАД	Няма	Няма
Десислава Божидарова Божинова	"Ексклузив Сървисиз" ЕАД	Няма	Няма
Райна Емилова Пилюшка	"Ексклузив Сървисиз" ЕАД	Няма	Няма

4.8. Сключени през 2025 г. договори с членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не са сключвани договори с Дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

4.9. Брой заети лица

Към 31 декември 2025 г. има 5 служителя.

5. Наличие на клонове на Групата

Дружествата в Групата нямат клонове.

6. Финансови инструменти

Основните финансови инструменти, притежавани от Групата, са акции и дялове, вземания по заеми и цедирани вземания.

Подробна информация за размера и спецификата на финансовите инструменти е предоставена в консолидирания финансов отчет за 2025 г.

7. Основни рискове, пред които е изправена Групата

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. Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу:

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

- Пазарен риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

- Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисленията за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения с променлив лихвен процент. Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Групата, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

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

	2025	2024
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	19 306	18 765
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	15 095	15 847
Балансова стойност	34 401	34 612

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на контрагентите. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени дългови инструменти по амортизирана стойност, които са с изтекъл срок на плащане.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

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

Загуби от обезценка са признавани по отношение на търговските и други вземания, както на предоставените заеми и вземанията от свързани лица, и са описани подробно в годишния консолидиран финансов отчет на Групата за 2025г.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът от невъзможността на Групата да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата разполага с достатъчно парични наличности, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

31 декември 2025 г.			Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	1 590	739	2 265	-
Облигационни заеми	53	-	29 921	-
Търговски и други задължения	20	730	-	-
Общо	1 663	1 469	32 186	-

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	2 929	594	3 542	-
Търговски и други задължения	621	625	27 562	7 733
Задължения към свързани лица	12	531	-	-
Общо	3 562	1 750	31 104	7 733

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

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

8. Счетоводна политика

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на финансовия отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Консолидираният финансов отчет е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

9. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2025 година

Съветът на Директорите на дружеството - майка работи по “Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление”. Програмата отразява политиката на управителния орган на Дружеството за гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и същите да бъдат надлежно информирани за текущото състояние и съществените промени в дейността.

Основната цел, която си постави „Кий Трейдинг“ АД с тази програма, бе осигуряването на възможна най-висока доходност на инвестициите на своите акционери чрез изпълнението на следните основни задачи:

1. Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в Дружеството.
2. Обезпечаване на инвестиции и източници на финансиране.
3. Поддържане на добро финансово състояние.
4. Ефективно използване на ресурсите на Дружеството.

През 2025 г. дейността на Съвета на Директорите беше в съответствие с програмата, съответно със стандартите за добро корпоративно управление. Действията на членовете му бяха напълно обосновани, добросъвестни и в интерес на Дружеството.

В изпълнение на поставените цели и задачи в Програмата, през изминалата година Дружеството работеше за защита правата на акционерите, равнопоставеното им третиране, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството, и разкриване на информация и прозрачност, съгласно ЗППЦК.

„Кий Трейдинг“ АД представи на управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София и обществеността периодични отчети – годишни и тримесечни. При възникване на съществени обстоятелства, влияещи върху цената на акциите на Дружеството, регулираният пазар на ценни книжа, Комисията за финансов надзор и обществеността, са уведомявани в срок. Същата тази информация е била налична и в самото дружество. Тези условия са предпоставка за навременното достигане на информация до настоящите и потенциални инвеститори.

През 2025 г. Дружеството предоставя на институциите и разкрива регулираната информация на обществеността чрез системите e-register на КФН и Инфосток – информационна система и медия по

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

смисъла на чл.43а, ал.2 от Наредба №2 на КФН. Поддържа се регистър, отразяващ потока на информация към и от КФН, БФБ и ЦД, нейното съдържание и последователността при предоставянето на данни по дати и съдържащи копия на пълната информация към и от съответната институция.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с настоящите и потенциалните инвеститори, екипът на „Кий Трейдинг“ АД предприе необходимите стъпки.

На страницата на Дружеството <https://keytrading.eu/> е публикувана наличната финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общи събрания, счетоводните отчети за дейността на „Кий Трейдинг“ АД, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на Дружеството.

Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 във връзка с ал.7 т.1 от ЗППЦК

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Кий Трейдинг“ АД се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Дружеството-майка е приело да спазва Кодекс на корпоративното управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, достъпен на интернет страницата на Комисията.

Управлението на Дружеството-майка се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Кий Трейдинг АД се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори, с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Кий Трейдинг АД като цяло.

Ръководството на Групата има дългосрочна стратегия за повишаване прозрачността на работа. В тази връзка ще се предприемат и допълнителни действия по повишаване информативността на интернет страницата на „Кий Трейдинг“ АД - <https://keytrading.eu/>

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Дружеството-майка спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Управлението на Дружеството-майка се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Един от членовете на Съвета на Директорите е независим член, а останалите трима от членовете на Съвета на Директорите не са, доколкото същите са и членове на управителни органи на други търговски дружества. Независимо от това, структурата на Съвета на Директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Компанията-майка стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация бива оторизирана от ръководството.

През 2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на Ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Корпоративното ръководство следва правила за организирането и провеждането на всяко общо събрание. Поканата за ОСА се изготвя съобразно нормативните изисквания. Изрични писмени процедури за провеждане на ОСА не са изготвени, като се спазва редът за свикване и провеждане на ОСА, регламентиран в Търговския закон и Устава на Кий Трейдинг АД.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно в докладите за дейността, съпътстващи всеки междинен и окончателен индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството-майка, както и посредством интернет страницата на „Кий Трейдинг“ АД. Дружеството е съобразило дейността си с действащата нормативна уредба, както и с европейската уредба с директно приложение в местното законодателство.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и под строгия контрол на Ръководството, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

Съветът на Директорите на компанията майка носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството - майка и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да минимизират, но не биха могли да елиминират напълно, риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна, сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на Директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

В „Кий Трейдинг“ АД е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и неговата група и подпомагане на тяхното ефективно управление.

Дружеството-майка е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, отговорните лица за изпълнението им и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която „Кий Трейдинг“ АД е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Ръководството носи отговорността за осигуряване на подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство, и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството-майка преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите са правилно отразени. Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на Директорите.

Дружеството - майка изготвя и представя регулярни отчети на:

- Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба №2 на Комисията

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

- други органи, институции и лица, в изпълнение на приложими нормативни разпоредби.

В Дружеството-майка регулярно се изготвят и представят на управителните органи справки и информация, на месечна база, за обемите на продажбите по продукти, финансовите обороти и други. Финансовите отчети на Дружеството се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и разпоредбите на Закона за счетоводството. Отчетите и съдържащите се в тях данни и информация, отговарят на критериите за:

- разбираемост – с оглед приложимостта на информацията при вземането на икономически решения;
- уместност – данните предоставят възможност да се оценяват минали, настоящи или бъдещи събития;
- надеждност – информацията и данните не съдържат съществени грешки или непълноти;
- сравнимост – осигурява се възможност за сравняване на информацията от различни периоди, както и с информация от други финансови институции, за да се оценят ефективността и финансовото състояние на Дружеството;
- независимост – информацията за отделните отчетни периоди осигурява стойностна връзка между начален и краен баланс на отчета.

Годишните индивидуални финансови отчети, както и годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството, подлежат на независим финансов одит, като с цел осигуряване на прозрачност и възможност за запознаване на всички заинтересувани лица с резултатите на Дружеството, както и в съответствие с нормативните изисквания, одитираните финансови отчети се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството - майка изготвя годишен индивидуален доклад за дейността, както и годишен консолидиран доклад за дейността, които съдържат отчет за управлението, за развитието на Дружеството и постигнатите финансови резултати и отчет за изпълнението на програмите за корпоративно развитие и стратегията. Годишните доклади за дейността се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството, в качеството на емитент на финансови инструменти:

- в срок до 90 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, годишен индивидуален финансов отчет;
- в срок до 120 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, годишен консолидиран финансов отчет;
- изготвя и предоставя данни относно финансовото състояние и тенденции за развитие на Дружеството, за членовете на управителните органи и структурата на управление.

„Кий Трейдинг“ АД разкрива информация, като уведомява регулярно и предоставя данни на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, за всички съществени обстоятелства и промени, които могат да окажат влияние върху дейността му.

Дружеството е приело и Програма за добро корпоративно управление и прилага правилата и процедурите, описани в нея.

Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Не са възниквали подобни събития.

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

„Кий Трейдинг“ АД няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на Директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството - майка, са определени в Устава на „Кий Трейдинг“ АД.

Правомощията на членовете на Съвета на Директорите са уредени в Устава на Дружеството - майка и приетите правила за работа на Съвета на Директорите.

Съветът на Директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на Директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов състав на Съвета на Директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството - майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на Директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството - майка, одобряване и приемане на годишния индивидуален финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на Директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството - майка и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на Директорите на „Кий Трейдинг“ АД:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния индивидуален финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Участията на Дружеството - майка в капитала на други търговски дружества са подробно описани в Годишния индивидуален доклад за дейността на Дружеството- майка и пояснителните бележки към Индивидуалния финансов отчет за 2025 г., част от който е настоящата декларация. Участията на Групата са подробно описани в годишния консолидиран отчет на Групата на Кий Трейдинг за 2025 г.

Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

„Кий Трейдинг“ АД има едностепенна система на управление.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите се състои от трима членове, съгласно Устава на Дружеството, които се избират от ОСА. В своята дейност, Членовете на Съвета на Директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност и стриктно спазват правилата на приетия от тях Етичен кодекс.

Съветът на Директорите има следните функции и задължения:

- управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Съветът на Директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството;
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите;
- По време на своя мандат членовете на Съвета на Директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- изготвя междинни и годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на Директорите, съобразно закона. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на Директорите, се определят техните задължения и задачи, размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на Директорите са определени в Устава на Дружеството. Съставът на изборения от Общото събрание Съвет на Директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на Директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на Директорите следват изискванията на закона. Членовете на Съвета на Директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на Съвета на Директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството-майка.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са регламентирани в Договорите за управление на членовете на Съвета на Директорите. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет отчитат:

- задълженията и приноса на всеки един член на Управителния съвет в дейността и резултатите на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни ръководители;
- необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Управителния съвет и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнаграждения на членовете на Управителния съвет не са гласувани към датата на доклада.

Членовете на Съвета на Директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на Директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на Директорите или свързани с него лица.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери на Дружеството-майка имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители. Корпоративното ръководство на „Кий Трейдинг“ АД осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешения от закона начини. Ръководството на Дружеството насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Дружеството - майка има одитен комитет в състав:

1. Зорница Красиминова Алексова – председател;
2. Емилия Димитрова Христова – член;
3. Ралица Събчева Димова – член.

Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

„Кий Трейдинг“ АД попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Приходи от наеми, комисионни и други оперативни приходи на Групата:

	2025	дял	2024	дял
Приходи от наеми	13	2,07%	12	1,74%
Приходи от други услуги	38	6,05%	37	5,38%
Печалба от продажба на придобити вземания	-	-	632	91,86%
Приходи от начислени неустойки по договори	574	91,40%	-	-
Други	3	0,48%	7	1,02%
	628	100%	688	100%

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Разпределението на приходите на Групата по видове дейност и по географски области за 2025 г. е както следва:

Групата оперира изцяло на българския пазар и всички приходи са реализирани на територията на България. Дружеството – майка няма строго определено сегментиране на дейността, поради числеността на дружествата от групата, а именно едно, опериращо в сектор недвижими имоти.

	2025	Географска област	2024	Географска област
	%			
Приходи – сектор “Недвижими имоти”	8.12%	България	7.12%	България
Приходи – други “Холдингова дейност”	91.88%	България	92.88%	България

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, съвместни предприятия, други свързани лица под общ контрол и ключовия управленски персонал.

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

Сделки със собственици

	2025	2024
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Вноски за увеличение на капитала	350	-
Получени заеми	245	1 342
Погасени заеми към собственици	(25)	(11 851)
Начислени разходи за лихви по получени заеми	(9)	(476)

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025	2024
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Погасени заеми	-	(472)

Сделки с ключов управленски персонал

На ключовия управленски персонал не са изплатени възнаграждения от емитента. Изплатените възнаграждения от дъщерните дружества са представени в следната таблица:

	2025	2024
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Краткосрочни възнаграждения:		
- заплати	(51)	(46)
Общо възнаграждения	(51)	(46)

Разчети със свързани лица в края на годината

	Към	Към
	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Текущи задължения		
- собственици	229	-
Общо текущи задължения към свързани лица	229	-
Общо задължения към свързани лица	229	-

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен характер за Кий Трейдинг и дружествата от икономическата му група, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Групата не води извънбалансово сделки и операции.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Информацията за дялови участия и основни инвестиции в страната на Кий Трейдинг АД е както следва.

	Към 31.12.2025 хил.лв.	Към 31.12.2024 хил.лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Акции и дялове	15 095	15 847
	15 095	15 847

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена съгласно:

- борсови котировки към датата на консолидирания финансов отчет. Финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 2 586 хил. лв. (31.12.2024 г.: 3 883 хил.лв.) са заложили по договори за репо сделки с търговска банка (пояснение 13 от годишния консолидиран финансов отчет);
- оценка от независим оценител към датата на консолидирания финансов отчет на некотиран капиталови инструменти в размер на 12 509 хил.лв. (31.12.2024 г.: 11 964 хил.лв.).

Печалбите и загубите от промяна в справедливата стойност на финансовите активи, са признати в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други финансови позиции”

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Договорен размер на финансиране	Валута	Обезпечение
Емитент	Облигационери по облигационна емисия	Емитирана емисия конвертируеми облигации	16.12.2024	16.12.2031	Лихвени нива съгласно условията на облигацията	30 000 000,00	BGN	Съгласно условията на облигацията
Емитент	Търговска банка	Банков кредит репо сделка за ценни книжа	30.10.2025	30.04.2026	Пазарни лихвени нива	1 085 299,80	BGN	Залог върху финансови инструменти
Дъщерно дружество	Емитент	Паричен заем	22.03.2023	22.03.2026	Пазарни лихвени нива	4 045 512,87	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	16.04.2019	16.04.2031	Пазарни лихвени нива	6 250 000,00	BGN	Договорна ипотека в полза на банката върху собствени на дъщерното дружество недвижими имоти.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Заемодател	Заемополучател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Неизплатена главница към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 1	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	18.05.2020	18.05.2026	5.0%	114 423,13	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 2	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	04.08.2020	04.08.2026	5.0%	305 140,39	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 1	Вземания от цедирани длъжници	21.11.2019	21.11.2026	5.0%	670 657,46	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 3	Вземания от цедирани	16.12.2024	16.12.2026	5.0%	851 099,91	BGN	Няма обезпечение

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Заемодател	Заемополучател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Неизплатена главница към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
		длъжници						
Емитент	Несвързано ЮЛ 3	Вземания от цедирани длъжници	17.01.2025	17.01.2026	5.0%	294 565,53	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 4	Вземания от цедирани длъжници	20.12.2023	20.12.2026	4.25%	952 424,96	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 5	Вземания от цедирани длъжници	16.12.2024	16.12.2026	5.0%	2 741 959,24	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Несвързано ЮЛ 6	Вземания от цедирани длъжници	31.12.2019	31.12.2026	5.0%	71 497,04	BGN	Няма обезпечение

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2025 г. не са емитирани ценни книжа.

За извършената емисия на ценни книжа през 2024 г. информацията е както следва:

Дружеството -майка е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 11.12.2024 г. със следната цел: за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; придобиване на финансови инструменти и активи; придобиване на дялови участия в капитала на местни компании; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Сумата от постъпленията на емитирания облигационен заем е използвана за следните направления:

- Сума в размер на 11 851 хил. лв. са използвани за погасяване на задължения към компанията-майка, „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД. Задълженията представляват предоставени заеми и придобити вземания към Емитента от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД в периода 2019 г. – 2022 г., които са необезпечени. Договорените лихви по задълженията са в диапазона 4,00 % - 5,00 %.

- Сума в размер на 8 205 хил. лв. е за заплащане на задължение към трето лице. Задължението е възникнало, съгласно договор от 19.10.2022 г. за покупка на 100% от дяловете на дъщерното на емитента „Импорто“ ЕООД.

- Сума в размер на 1 097 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение към трето лице, от които 1 000 хил. лв. са главница, а 97 хил. лв. начислена лихва. Договорената лихва по задължението на емитента е било 4,5 %. Страните по описаната сделка, не са свързани с Емитента лица.

- Сума в размер на 325 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение към трето лице, от които 290 хил. лв. са главница, а 35 хил. лв. начислена лихва. Договорената лихва с цесионера по задължението на Емитента е била 4,0 %.

- Сума в размер на 317 хил. лв. е използвана за заплащане на остатъчна цена по договор за цесия от 12.10.2023 г. с трета страна. Общата заплатена цена на придобитото вземане е в размер на 926 хил. лв. Сделката е икономически изгодна за Емитента, тъй като придобива вземане с отстъпка от номинална му стойност. Вземането се обслужва редовно и е необезпечено. Не са предвидени неустойки. Цедентът по договора за цесия не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 419 хил. лв. е използвана за частично заплащане на остатъчна цена по договор за цесия от 20.12.2023 г. с трета страна. Общото задължение по цената на придобитото вземане е в размер на 950 хил. лв., като след направеното плащане, Емитентът дължи остатък в размер на 531 хил. лв. Сделката е икономически изгодна за Емитента, тъй като придобива вземане с отстъпка от номиналната му стойност. Вземането се обслужва редовно и е необезпечено. Не са предвидени неустойки. Цедентът по договора за цесия не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 3 555 хил. лв. е използвана за заплащане на цена по договор за цесия от 16.12.2024 г. с трета страна, от която са придобити две вземания. Сделката е икономически изгодна за Емитента, тъй като придобива лихвоносни вземания с номинална стойност в размер на 3 608 хил. лв. и годишна лихва в

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

размер на 5% годишно. Вземанията се обслужват редовно и са необезпечени. Не са предвидени неустойки. Цедентът по договора за цесия не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 622 хил. лв. е използвана за частично заплащане на цена по договор за цесия от 17.01.2025 г. с трета страна, от която са придобити две вземания. Общото задължение по цената на придобитото вземане е в размер на 880 хил. лв., като след направеното плащане, Емитентът дължи остатък в размер на 258 хил. лв. Сделката е икономически изгодна за Емитента, тъй като придобива лихвоносно вземане с отстъпка от номинала и годишна лихва в размер на 5%. Вземането се обслужва редовно и е необезпечено. Не са предвидени неустойки. Цедентът по договора за цесия не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 138 хил. лв. е предоставена като заем на дъщерното дружество на Емитента „Инимпорт“ ЕООД, съгласно рамков договор за паричен заем от 22.03.2023 г. Договорената лихва по заема е в размер на 4,00 % годишно. Средствата от предоставения заем са използвани от „Инимпорт“ ЕООД за текущи оперативни нужди на дружеството.

- Сума в размер на 1 460 хил. лв. е използвана за заплащане на аванс по предварителен договор за покупко-продажба на дялове издадени от колективна инвестиционна схема, регистрирана в Република България. Общият размер на цената по договора е в размер на 1 525 хил. лв. В случай на неизпълнение на договора, неизправната страна дължи на изправната страна неустойка в размер на 1,00 % върху реално платения аванс. Страната по предварителния договор за покупка на акции не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 1 660 хил. лв. е използвана за заплащане на аванс по предварителен договор за покупко-продажба на акции, представляващи 4,74 % от капитала на българска компания, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Общият размер на цената по договора е в размер на 1 680 хил. лв. В случай на неизпълнение на договора, неизправната страна дължи на изправната страна неустойка в размер на 1,00 % върху реално платения аванс. Страната по предварителния договор за покупка на дялове не е свързано с емитента лице.

- Сума в размер на 79 хил. лв. е използвана за заплащане на премията по застрахователния договор към Гаранта, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия Проспект, за първите шест месеца;

- Остатъкът от набраната сума по облигационната емисия в размер на около 272 хил. лв. е и ще бъде използвана за разходите по предлагането и допускането на емисията до търговия на регулиран пазар и за допълнителен ликвиден буфер.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

„Кий Трейдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 38 661 652.38 лева. Срокът на полицата е до 16.02.2032 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Кий Трейдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2025 г., като перспективата е променена на стабилна. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство. За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации..

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнозни резултати за консолидирания финансов отчет за 2025 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружествата в Групата, Съветът на Директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Не се предвижда реализация на нови инвестиционни проекти през 2026 г.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Не е настъпила промяна в основните принципи за управление на Кий Трейдинг и на неговата Група предприятия.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

“Кий Трейдинг” АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи, в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Считано от 27 октомври 2025 година Дружеството се представлява изпълнителния директор Боряна Николова и Председателя на СД Васил Джерахов.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на Кий Трейдинг АД не са изплащани възнаграждения от емитента. Изплатените възнаграждения от дъщерните дружества са представени в следната таблица:

	2025	2024
	ХИЛ.ЛВ	ХИЛ.ЛВ.
Краткосрочни възнаграждения:		
- заплати	(51)	(46)
Общо възнаграждения	<u>(51)</u>	<u>(46)</u>

Не са начислявани суми за обезщетение при пенсиониране или други подобни обезщетения към членовете на съвета на директорите на Дружеството-майка.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на Директорите на “Кий Трейдинг” АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Кий Трейдинг АД не са известни договорености, които биха могли да имат влияние върху притежавания относителен дял облигации от настоящи облигационери.

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

Няма висящо съдебно, административно или арбитражно дело, отнасящо се до Групата с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

Настоящият консолидиран доклад за дейността на „Кий Трейдинг“ АД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Кий Трейдинг АД не е публично дружество и няма задължение да има назначен Директор за връзка с инвеститорите.

Бъдещото развитие на Дружеството е свързано с анализ на пазара, проучване на нови възможности с цел:

- придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- придобиване на финансови инструменти и активи;
- придобиване на дялови участия в капитала на местни компании;
- погасяване на задължения на Дружеството, включително за покриване на разходи по облигационния заем.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След края на отчетния период не са възниквали коригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Представители:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	31 декември 2025	31 декември 2024	1 януари 2024
			<i>Преизчислен</i>	<i>Преизчислен</i>
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	7	6 336	6 685	7 048
Дългосрочни търговски и други вземания		-	-	949
Отсрочени данъчни активи	8	183	147	140
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		6 519	6 832	8 137
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Предоставени заеми	9	420	423	426
Търговски и други вземания	9	18 886	18 553	11 029
Краткосрочни финансови активи	10	15 095	15 847	14 308
Парични средства	11	167	923	49
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		34 568	35 746	25 812
ОБЩО АКТИВИ		41 087	42 578	33 949

Съставител: Ел Финанс ЕООД

Изпълнителен директор:

Председател на СД:

/Елена Драганова, Управител /

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман,

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	31 декември 2025	31 декември 2024 <i>Преизчислен</i>	1 януари 2024 <i>Преизчислен</i>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	12	1 144	794	794
Други резерви		88	88	88
Неразпределена печалба		3 175	2 345	1 570
Текущ финансов резултат		20	830	775
КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ		4 427	4 057	3 227
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Задължения по заеми	13	2 265	3 290	4 310
Облигационни заеми	13	29 921	29 928	-
Задължения към свързани лица	25	-	-	7 481
Отсрочени данъчни пасиви	8	1 327	1 351	1 199
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		33 513	34 569	12 990
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Задължения по заеми	13	2 110	3 344	3 688
Облигационни заеми	13	53	61	-
Задължения към свързани лица	25	229	-	10 782
Търговски и други задължения	14	750	543	3 254
Задължения към персонала	15	5	4	8
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		3 147	3 952	17 732
ОБЩО ПАСИВИ		36 660	38 521	30 722
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		41 087	42 578	33 949

Съставител: Ел Финанс ЕООД

Изпълнителен директор:

Председател на СД:

/Елена Драганова, Управител /

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор
 За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество, рег. № 167
 Гюляй Рахман,
 Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Приходи от услуги	16	51	49
Други приходи	17	577	639
Разходи за материали		(2)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(335)	(82)
Разходи за амортизация и обезценка	7	(349)	(363)
Разходи за персонала	15	(182)	(147)
Други приходи/(разходи), нетно	19	72	(110)
ЗАГУБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		(168)	(16)
Финансови приходи	20	1 021	446
Финансови разходи	20	(1 442)	(963)
Други финансови позиции	21	549	1 518
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ДАНЪЦИ		(40)	985
Разход за данък върху печалбата	22	60	(155)
ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		20	830
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		20	830
Доход на акция (в лв.)	12.2	0,09	5,22

Съставител: Ел Финанс ЕООД

Изпълнителен директор:

Председател на СД:

/Елена Драганова, Управител /

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман,

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 36 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2025 г. (преизчислено)	794	88	3 175	4 057
Увеличение на капитала за сметка на собствениците	350	-	-	350
Печалба за годината	-	-	20	20
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	20	20
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 144	88	3 195	4 427

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2024 г.	794	88	3 169	4 051
Корекция на грешка	-	-	(824)	(824)
Салдо към 1 януари 2024 г. (преизчислено)	794	88	2 345	3 227
Печалба за годината	-	-	830	830
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	830	830
Салдо към 31 декември 2024 г. (преизчислено)	794	88	3 175	4 057

Съставител: Ел Финанс ЕООД

Изпълнителен директор:

Председател на СД:

/Елена Драганова, Управител /

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 34 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман,

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 36 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци свързани с постъпления от търговски контрагенти	2 577	1 127
Парични потоци свързани с плащания към търговски контрагенти	(901)	(14 772)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(163)	(139)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(39)	(32)
Платен данък върху печалбата	(8)	-
Платени лихви и банкови такси	(19)	(2)
Други парични потоци от оперативна дейност	(4)	(3)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	1 443	(13 821)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци свързани с краткосрочни финансови активи	(210)	(3 120)
Плащания по предоставени заеми	(72)	-
Получени лихви по предоставени заеми	-	62
Получени дивиденди	-	78
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(282)	(2 980)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Получени заеми	244	5 841
Парични потоци, свързани с погасяване на заеми	(1 020)	(16 408)
Плащания на лихви	(1 491)	(1 735)
Постъпления от емитиране на акции/облигации	350	30 000
Други парични потоци от финансова дейност	-	(23)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(1 917)	17 675
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ЗА ГОДИНАТА	(756)	874
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА	923	49
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА (бел.11)	167	923

Съставител: Ел Финанс ЕООД

Изпълнителен директор:

Председател на СД:

/Елена Драганова, Управител /

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман,

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

1. ПРАВЕН СТАТУТ

Групата Кий Трейдинг, включва дружество-майка и едно дъщерно предприятие, в което има 100% участие в капитала, както следва:

Предприятие-майка

„Кий Трейдинг“ АД е регистрирано през 1993 г. като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 831628356.

Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на предприятието-майка е: търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други, незабранени от закона дейности.

На 16.12.2024 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем с параметри и условия оповестени в пояснителна бележка 13.2. Емисията е въведена за търговия на Българска Фондова Борса на 26.06.2025 г.

Седалището и адресът на управление е Република България, гр. София, ул. „Княз Александър Първи“ №1, ет.4.

„Кий Трейдинг“ АД има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Съвет на директорите

- Райна Емилова Пилюшка - Член на Съвета на директорите;
- Десислава Божидадова Божинова - Член на Съвета на директорите.
- Васил Петров Джерахов - Председател на Съвета на директорите.
- Боряна Маринова Николова - Изпълнителен директор

На 06.08.2025 г. в Агенция по вписванията към Търговския регистър е вписано увеличение на капитала, чрез внесени 70 000 бр. нови акции с номинал 5.00 лв.

Внесенят капитал на Дружеството е в размер на 1 144 280 лв., състоящ се от 228 856 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 5 лв.

Към 31.12.2025 г. основните акционери са „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, ДФ „Прайм Асетс“, Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен фонд и „Холдинг Варна“ АД.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Боряна Николова и председателя на СД Васил Джерахов

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети служители на трудов договор.

Дъщерни предприятия:

Към 31.12.2025 г. дъщерните предприятия в Групата са:

- Инимпорт ЕООД е регистрирано през октомври 2002 г., вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 130982205. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в Република България, гр. София, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет.1.

Предметът на дейност на Инимпорт ЕООД е управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2025 г. се състои от 5 служители.

2. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С МСФО И ПРИЛАГАНЕ НА ПРИНЦИПА ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Предприятието-майка изготвя и индивидуален финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Индивидуални финансови отчети". Индивидуалният финансов отчет на Кий Трейдинг АД, предприятието-майка е одобрен за издаване на 25.02.2026 г.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.2. Геополитически рискове и несигурност

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството е взело предвид текущата геополитическа обстановка, включително наличието на продължаващи и нововъзникващи регионални конфликти и свързаните с тях макроикономически и политически несигурности, доколкото те могат да окажат влияние върху финансовото състояние и резултатите на Групата.

а) Прилагане на принципа за действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е съставен при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на способността на Групата да продължи своята дейност в обозримо бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В рамките на тази оценка Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, включително военния конфликт в Иран и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Групата няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Групата.

В резултат на извършения цялостен анализ Ръководството счита, че Групата ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

б) Ключови счетоводни преценки и източници на несигурност, свързани с финансови инструменти

При изготвянето на консолидирания финансов отчет Ръководството прилага професионална преценка и използва допускания, които оказват влияние върху отчетените суми на финансови активи и пасиви. Основни области, изискващи преценка, са свързани с оценката на финансовите инструменти, включително определянето на очаквани кредитни загуби и оценяването на справедливата стойност, когато е приложимо. Тези оценки се основават на най-добрата налична информация към отчетната дата. Действителните резултати могат да се различават от използваните оценки и допускания в резултат на промени в пазарните и икономическите условия.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2025 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите 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 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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
 - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още 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;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, е представена по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Повече информация относно ретроспективното преизчисление на сравнителните данни за предходни периоди е представена в пояснение 5.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразмразената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условия, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.7. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани със сделки по договори за цесии и приходи от наеми и услуги. Групата също така отчита приходи, които попадат в обхвата на МСФО 9 Финансови инструменти - печалби от преоценки на вземания, както и от промяна на справедливи стойности на финансови инструменти.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент, или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние.

По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.8. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани предимно с договори за лизинг, парични заеми и лихвоносни цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване, съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им, като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Разходи за лихви“.

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.12 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.12. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти и други нефинансови активи

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите под лежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.13. Инвестиционни имоти

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

Модел на цената на придобиване

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

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е между 5 и 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги” (бележка 16).

4.14. Финансови инструменти

4.14.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.14.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи и финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която е включена на ред „Други (разходи)/приходи, нетно“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.14.3. Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Финансовите инструменти на Групата, характеризиращи се с периодично изпълнение, се оценяват по амортизирана стойност, като за целта активите следва да изпълняват следните критерии:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория от инструменти включва недеривативни финансови активи, като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар.

След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метод на дисконтиране. Основа за определяне на очакваната кредитна загуба е възрастта на конкретния финансов инструмент при съблюдаване на допълнителни договорености.

Калкулацията по дисконтиране на включва основни параметри като:

- период на дисконтиране, определен от датата, към която се определя обезценката и датата, на която е възникнал финансовия актив (вземането) за Групата;
- годишна лихвена ставка за олихвяване на финансовия актив (вземането);
- промяна на абсолютната стойност на финансовия актив в резултат на погасявания и/или нови усвоявания.

4.14.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.15. Данъчно облагане

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на Консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в Индивидуалните финансови отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснителна бележка 4.20.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.16. Парични средства

За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци, паричните средства включват налични пари в брой и разплащателни сметки, които са ликвидни и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

4.17. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Неразпределената печалба включва неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.18. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” и са представени по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно сročността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. Пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.21. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания 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.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.12). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет е извършен преглед за обезценка на инвестициите в дъщерни предприятия и инвестиционните имоти на Групата. Ръководството е установило индикатори за обезценка на инвестиционните имоти в текущия отчетен период, и са отчетени загуби в размер на 0 хил.лв. (31.12.2024 г.: 12 лв.), за да се намали балансовата стойност на инвестиционните имоти до възстановимата им стойност.

4.21.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вижте пояснение 28).

4.21.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. ЕФЕКТ ОТ КОРЕКЦИИ НА СРАВНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция от консолидиания отчет за финансовото състояние:

	Консолидиран ФО	Увеличение / (намаление) за корекция на грешка	Консолидиран ФО	Консолидиран ФО	Увеличение / (намаление) за корекция на грешка	Консолидиран ФО
	31.12.2023 '000 лв.	'000 лв.	1.1.2024 '000 лв. <i>преизчислен</i>	31.12.2024 '000 лв.	'000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Активи						
Нетекущи активи						
Нетекущи активи	8 137	-	8 137	6 832	-	6 832
Текущи активи						
Текущи активи	25 812	-	25 812	35 746	-	35 746
Общо активи	33 949	-	33 949	42 578	-	42 578
Собствен капитал и пасиви						
Собствен капитал						
Основен капитал	794	-	794	794	-	794
Резерви	88	-	88	88	-	88
Финансов резултат от предходни периоди	2 394	(824)	1 570	3 169	(824)	2 345
Текуща печалба/(загуба)	775	-	775	830	-	830
Общо собствен капитал	4 051	(824)	3 227	4 881	(824)	4 057
принадлежащ на собствениците						
Пасиви						
Нетекущи пасиви						
Задължения по заеми	4 310	-	4 310	3 290	-	3 290
Облигационни заеми	-	-	-	29 928	-	29 928
Задължения към свързани лица	7 481	-	7 481	-	-	-
Отсрочени данъчни пасиви	375	824	1 199	527	824	1 351
Нетекущи пасиви	12 166	824	12 990	33 745	824	34 569
Текущи пасиви						
Текущи пасиви	17 732	-	17 732	3 952	-	3 952
Общо пасиви	29 898	824	30 722	37 697	824	38 521
Общо капитал и пасиви	33 949	-	33 949	42 578	-	42 578

Общият ефект върху неразпределената печалба на Групата към 1 януари 2024 г. е представен, както следва:

	Неразпределена печалба '000 лв.
Признаване на отсрочен данъчен актив от промяна на справедлива стойност на финансови активи към 1 януари 2024 г.	(824)
Общо ефект – намаление на неразпределената печалба	(824)

6. БАЗА ЗА КОНСОЛИДАЦИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025 участие %	2024 участие %
Инимпорт ЕООД	България	100	100

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Групата отдава инвестиционните си имоти под наем, на база сключени договори. Условието в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

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

	Инвестиционни имоти
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2024	7 725
Салдо към 31 декември 2024	7 725
Салдо към 31 декември 2025	7 725
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2024	(677)
Амортизация	(351)
Обезценка	(12)
Салдо към 31 декември 2024	(1 040)
Амортизация	(349)
Салдо към 31 декември 2025	(1 389)
Балансова стойност към 31 декември 2024	6 685
Балансова стойност към 31 декември 2025	6 336

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

Групата няма поети съществени ангажименти за закупуване и/или подобрене на инвестиционните си имоти към края на периода.

Групата е ипотекирала инвестиционните си имоти като обезпечение по своите задължения, описани в пояснителна бележка 0. Балансовата стойност на ипотекираните инвестиционни имоти е в размер на 6 336 хил.лв. (2024 г.: 6 685 хил.лв.).

Към 31.12.2025 г., Групата е възложила изготвянето на оценка на инвестиционните имоти от независим лицензиран оценител с цел да определи възстановимата стойност на имотите към тази дата. Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, не са променени спрямо предходния отчетен период. Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност, въз основа на използваната техника за оценяване.

Използваният метод е подход на пазарните сравнителните продажби, базиращ се на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имот при конкретни пазарни сделки или оферти.

Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от бази данни, събрани от каталози, периодични издания, агенции за недвижими имоти и други. Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия, при които те са извършени

Заклучението на оценителите е, че към отчетната дата справедливата стойност на инвестиционните имоти намалена с разходите за изваждане от употреба, е по-ниска от балансовата ѝ стойност. В резултат на това, Групата не е признала загуба от обезценка към 31.12.2025 г. (31.12.2024 г.: 12 лв.).

Не са признавани условни наеми.

Бъдещите минимални наемни постъпления са представени, както следва:

	Минимални постъпления от наем			Общо
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	
Към 31 декември 2025 г.	12	48	-	60
Към 31 декември 2024 г.	12	60	-	72

Движението на обезценката е представено в двата сравнителни периода, както следва:

	2025	2024
		<i>преизчислен</i>
Салдо към 1 януари	(296)	(284)
Начислени загуби от обезценка	-	(12)
Салдо към 31 декември	(296)	(296)

Групата няма договорно задължение за закупуване, изграждане или подобрение на инвестиционни имоти към 31 декември 2025 г.

8. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ ПАСИВИ/ (АКТИВИ)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2024 г. ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2025 г. ‘000 лв. <i>преизчислен</i>
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	(4)	-	(4)
Текущи активи			-
Предоставени заеми	(10)	(3)	(13)
Краткосрочни финансови активи	1 351	(24)	1 327
Търговски и други вземания	(133)	77	(56)
Данъчни загуби	-	(110)	(110)
	1 204	(60)	1 144
Отсрочени данъчни активи	(147)	-	(183)
Отсрочени данъчни пасиви	1 351		1 327
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 204		1 144

КИЙ ТРЕЙДИНГ АД
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 г. ‘000 лв.	Ефект от корекция на грешка ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2024 г. ‘000 лв. <i>преизчислен</i>
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	(3)	-	(1)	(4)
Текущи активи				
Предоставени заеми	(8)	-	(2)	(10)
Краткосрочни финансови активи	375	824	152	1 351
Търговски и други вземания	(129)	-	(4)	(133)
	<u>235</u>	<u>824</u>	<u>145</u>	<u>1 204</u>
Отсрочени данъчни активи	(140)			(147)
Отсрочени данъчни пасиви	<u>375</u>			<u>1 351</u>
Признати като:				
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	<u>235</u>			<u>1 204</u>

9. ДЪЛГОВИ ИНСТРУМЕНТИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ

Към 31.12.2025 г. Групата отчита дългови инструменти по амортизирана стойност, както следва:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Финансови активи		
Балансова стойност на нетекущи финансови активи		
Търговски и други вземания	-	-
Балансова стойност на текущи финансови активи		
Предоставени заеми	554	531
Търговски и други вземания, в т.ч.:	19 248	19 677
a. вземания от цедирани длъжници	5 256	7 648
b. вземания по цена на цесия	11 781	8 859
c. аванси за придобиване на ценни книжа	1 660	3 120
d. други търговски вземания	551	50
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи по амортизирана стойност	(707)	(1 443)
Общо финансови активи по амортизирана стойност	<u>19 095</u>	<u>18 765</u>
Предплащания и други активи	211	211
Общо активи, нефинансови	<u>211</u>	<u>211</u>

Нетната балансова стойност на вземанията на Групата се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските и други вземания представляват основно:

- вземания по договори за лихвоносни цесии; сроковете за погасяване на вземанията са договорени в края на 2026 г. и началото на 2027 г.; цесиите се олихвяват при пазарни лихвени нива;
- предоставени аванси за придобиване на ценни книжа съгласно предварителни договори за покупка, сключени в края на текущия отчетен период.

Предоставените от Групата заеми са с уговорен срок за погасяване равен или по-малък от година при годишен лихвен процент съпоставими с пазарни лихвени равнища.

Всички вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски и други вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, притежавани от дружеството не са заложени като обезпечение.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложена Групата вижте пояснение 30.

Движението на обезценката на предоставените заеми за двата сравнителни периода е представена в следващата таблица:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		<i>преизчислен</i>
Салдо към 1 януари	1 443	1 376
Коректив за очаквани кредитни загуби	385	355
Възстановяване на загуба от обезценка	<u>(1 121)</u>	<u>(288)</u>
Салдо към 31 декември	<u>707</u>	<u>1 443</u>

10. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват следните:

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
		<i>преизчислен</i>
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Акции и дялове	<u>15 095</u>	<u>15 847</u>
	<u>15 095</u>	<u>15 847</u>

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена съгласно:

- борсови котировки към датата на консолидирания финансов отчет. Финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 2 586 хил. лв. (31.12.2024 г.: 3 883 хил.лв.) са заложени по договори за репо сделки с търговска банка (пояснение 13);
- оценка от независим оценител към датата на консолидирания финансов отчет на некотираните капиталови инструменти в размер на 12 509 хил.лв. (31.12.2024 г.: 11 964 хил.лв.).

Печалбите и загубите от промяна в справедливата стойност на финансовите активи, са признати в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други финансови позиции“.

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. паричните средства са както следва:

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
		<i>преизчислен</i>
Разплащателни сметки	166	922
Парични средства в брой	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>167</u>	<u>923</u>

Групата няма блокирани парични средства към края на 2025 г. и 2024 г.

Към 31 декември 2025 г. Групата не е начислила коректив за очаквани кредитни загуби на паричните средства по разплащателни сметки (2024 г.: 0 хил. лв.).

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството-майка се състои от от 228 856 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 5 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.

На 11.07.2025 г. с протокол от заседание на Съвета на директорите на „Кий Трейдинг“ АД е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството с парична вноска в размер на 350 000 лв. чрез издаване на 70 000 нови обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 5 лв. всяка. Новите акции са записани изцяло от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, въз основа на взето решение от 11.07.2025 година на неговия компетентен орган, а именно Общото събрание на съдружниците.

Решението за промяната в капитала е заявено за вписване в Търговския регистър на 31.07.2025 г. Промяната за увеличение на собствения капитал е вписана в Търговския регистър на 06.08.2025 г.

Списъкът на основните акционери на Дружеството - майка е представен, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	146 096	63.84	76 905	48.41
ДФ Прайм Асетс	32 500	14.20	-	-
Конкорд Фонд -8 Алтернативен				
Инвестиционен фонд	31 700	13.85	31 700	19.96
Холдинг Варна АД	17 776	7.77	17 776	11.19
Конкорд Фонд България	-	-	31 700	19.96
Други физически лица под 5 %	784	0.34	775	0.48
	228 856	100.00	158 856	100.00

През 2025 г. и през 2024 г. Акционерите на Дружеството - майка не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

12.2. Доход на акция

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

Средно претегленият 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:

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Печалба подлежаща на разпределение (в хил,лв.)	20	830
Средно претеглен брой акции	228 856	158 856
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,09	5,22

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

За финансиране на текущата си дейност Групата използва дългосрочни банкови и облигационни заеми.

	Текущи		Нетекущи	
	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
	<i>преизчислен</i>		<i>преизчислен</i>	
Задължения по получени заеми	2 110	3 344	2 265	3 290
Задължения по облигационни заеми	53	61	29 921	29 928
	2 163	3 405	32 186	33 218

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13.1. Получени заеми

- Към 31.12.2025 г. Групата отчита задължения по договори за репо сделки на ценни книжа с търговска банка на стойност 1 085 хил.лв. (31.12.2024 г.: 2 312 хил.лв.), и начислени лихви в размер на 0 хил.лв. (31.12.2024 г.: 12 хил.лв.). Падежът за обратно изкупуване на ценните книжа е м.април 2026 г.;
- Към 31.12.2025 г. Групата отчита дългосрочен инвестиционен кредит от търговска банка в размер 3 290 хил.лв. (31.12.2024 г.: 4 310 хил.лв.). Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционните имоти на Групата. Договореният лихвен процент е съпоставим с пазарни лихвени равнища. Срокът за издължаване на заема е 20.12.2028 г.

13.2. Облигационен заем

На 16.12.2024 г. Дружеството - майка е емитирало облигационен заем със следните параметри и условия:

- **Вид на облигациите:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;
- **ISIN код на емисията:** BG2100058242.
- **Размер на облигационната емисия:** 30 000 000 (тридесет милиона) лева;
- **Брой на облигациите:** 30 000 (тридесет хиляди);
- **Номинална стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) лева;
- **Емисионна стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) лева;
- **Срок (матуритет) на облигационния заем:** 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- **Дата, от която тече срока до падежа:** 16.12.2024 г.;
- **Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции:**

Плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.50% (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 150 базисни точки (1.50%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни

периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За изчисляване стойността на лихвения процент за първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата пр

дхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

- **Период на лихвено плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- **Дати на падежите на лихвени плащания:** 16.6.2025; 16.12.2025; 16.6.2026; 16.12.2026; 16.6.2027; 16.12.2027; 16.6.2028; 16.12.2028; 16.6.2029; 16.12.2029; 16.6.2030; 16.12.2030; 16.6.2031; 16.12.2031;
- **Дати на падежите на главнични плащания:** 16.6.2028; 16.12.2028; 16.6.2029; 16.12.2029; 16.6.2030; 16.12.2030; 16.6.2031; 16.12.2031;

В случай, че датата на плащане съвпада се неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Плащанията по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД. За да получат плащанията по емисията облигации – главници и лихви, облигационерите трябва да имат сключен договор с банка или инвестиционен посредник, които да са членове на „Централен депозитар“ АД, които да преведат сумите по главницата и лихвите по облигациите по посочени от облигационерите банкови сметки.

- **Цел на облигационния заем:**

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от „Кий Трейдинг“ АД за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; придобиване на финансови инструменти и активи; придобиване на дялови участия в капитала на местни компании; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

- **Начин на предлагане:** облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);
- **Обезпечение:** За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането;
- **Условия, които емитентът се задължава да спазва:**
 - 1) Съотношение на Пасиви/Активи – не по-високо от 98%
 - 2) Покритие на разходите за лихви – не по-ниско от 1.05
 - 3) Текуща ликвидност – не по-ниско от 0,25

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното събитие да приведе показателите/ съотношенията в съответствието с изискванията по-горе.

Към 31.12.2025 г. Дружеството-майка е спазило две от трите изисквания за съотношенията на финансовите показатели, описани по-горе.

- **Допълнителни условия:** За облигациите се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации.
- **Обслужващ инвестиционен посредник:** предаването на заявките за записване на облигациите е извършено чрез ИП „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров”, № 117;

- **Обслужваща банка:** набирането на сумите при записване на облигациите се извършват по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN BG64 TEXI 9545 1002 3745 00, BIC код TEXIBGSF;
- **Довереник на облигационерите:** инвестиционен посредник "ABC Финанс" АД, ЕИК 200511872, гр. София, бул. „Тодор Александров“, № 117.

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. текущите задължения се състоят от:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Задължения по цени за цесии	730	531
Търговски задължения	8	2
Финансови пасиви	738	533
Данъчни задължения	7	10
Други	5	-
Нефинансови пасиви	7	10
Общо търговски и други задължения	750	543

От отчетените задължения към 31 декември 2025 г. 20 хил. лв. имат текущ характер със срок на погасяване от 1 до 6 месеца, а остатъкът от 730 хил. лв. ще бъде погасен до 12 месеца (вижте пояснение 30).

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ПЕРСОНАЛА

15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Разходи за заплати	(161)	(131)
Разходи за социални осигуровки	(21)	(16)
Разходи за персонала	(182)	(147)

15.2. Краткосрочни задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Текущи:		
Задължения към осигурителни институции	5	8
	5	8

16. ПРИХОДИ ОТ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Приходи от наеми	13	12
Приходи от други услуги	38	37
	51	49

17. ДРУГИ ПРИХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Печалба от продажба на придобити вземания	-	632
Приходи от начислени неустойки по договори	574	-
Други	3	7
Общо	577	639

18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Застрахователни услуги	(150)	-
Разходи за финансово-счетоводни и консултантски услуги	(68)	(27)
Инвестиционни услуги, свързани с емитиране на ЦК	(77)	-
Разходи по облигационен заем	-	(31)
Други услуги	(40)	(24)
Общо	(335)	(82)

19. ДРУГИ (РАЗХОДИ)/ПРИХОДИ, НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Загуба от оценка на очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(385)	(354)
Печалба от реинтегрирани обезценки на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 121	288
Загуба от начислени неустойки и продажби на придобити вземания	(811)	(16)
Печалба от продажба на вземане	191	-
Разходи такса битови отпадъци	(26)	(17)
Други	(18)	(11)
	72	(110)

20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Банкови такси	(20)	(1)
Разходи за лихви върху облигационни заеми	(1 147)	(61)
Разходи за лихви върху други заеми	(275)	(901)
Финансови разходи	(1 442)	(963)
Приходи от лихви върху финансови активи по амортизирана стойност	864	198
Приходи от дивиденди	157	52
Финансови приходи	1 021	250

21. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПОЗИЦИИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	589	1 518
Загуба от продажба на финансови активи	(40)	
	549	1 518

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

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:

	2025	2024
Печалба преди данъчно облагане	(40)	985
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	4	(99)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(225)	(58)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	221	147
Текущ разход от данъци върху дохода	(4)	89
Отсрочени данъчни разходи		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	60	(145)
Разходи за данъци върху дохода	60	(155)

23. РАВНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	31.12.2024	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2025
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Получени заеми	6 634	(1 174)	(1 085)	4 375
Облигационен заем	29 989	(1 313)	1 298	29 974
Паричен заем от собственици	-	220	9	229
Паричен заем от други свързани лица под общ контрол	-	-	-	-
Общо	36 623	(2 267)	222	34 578
	31.12.2023	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Получени заеми	7 526	(909)	17	6 634
Облигационен заем	-	30 000	(11)	29 989
Паричен заем от собственици	10 033	(10 509)	476	-
Паричен заем от други свързани лица под общ контрол	472	(472)	-	-
Общо	18 031	18 110	482	36 623

* Другите изменения включват начисления на лихви.

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, други свързани лица под общ контрол и ключовия управленски персонал.

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 със собственици

	2025	2024
Вноски за увеличение на капитала	350	-
Получени заеми	245	1 342
Погасени заеми към собственици	(25)	(11 851)
Начислени разходи за лихви по получени заеми	(9)	(476)

24.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025	2024
Погасени заеми	-	(472)

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

	2025	2024
Краткосрочни възнаграждения:		
- заплати	(51)	(46)
Общо възнаграждения	<u>(51)</u>	<u>(46)</u>

25. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ГОДИНАТА

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Текущи задължения		
- собственици	229	-
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>229</u>	<u>-</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>229</u>	<u>-</u>

26. БЕЗНАЛИЧНИ СДЕЛКИ

През сравнителните отчетни периоди представени в този консолидиран финансов отчет, Дружеството не е осъществявало сделки, които не са отразени в отчета за паричните потоци.

27. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Групата.

28. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

- 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.

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Акции и дялове		2 586	-	12 509	15 095
		2 586	-	12 509	15 095

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Акции и дялове		3 883	-	11 964	15 847
		3 883	-	11 964	15 847

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българската фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2025	2024
		<i>преизчислен</i>
Салдо към 1 януари	15 847	14 308
Сума, призната в печалбата или загубата	549	1 518
Продажба	(2 492)	-
Покупка	1 191	21
Салдо към 31 декември	15 095	15 847

29. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Пояснение	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
		<i>преизчислен</i>
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:		
Предоставени заеми	9	420
Текущи търговски и други вземания	9	18 886
Пари и парични еквиваленти	11	167
	19 473	19 688

	Пояснение	Към	Към
		31.12.2025	31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти	10	15 095	15 847
		15 095	15 847
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми	13	29 974	29 989
Търговски и други задължения	14	750	543
Получени заеми	13	4 375	6 634
Задължения към свързани лица	25	229	-
		35 328	37 166

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

30. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

Финансовите инструменти на Групата включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения. Групата счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснителна бележка 29.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избора за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения с променлив лихвен процент. Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Групата, и е в готовност за предприемане на

хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за финансови инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2024 година.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2025				
Инструменти с променлива лихва	(343)	343	(309)	309
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(343)	343	(309)	309
31 декември 2024				
Инструменти с променлива лихва	(366)	366	(330)	330
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(366)	366	(330)	330

Анализ на кредитния риск

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u> <i>преизчислен</i>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	19 306	18 765
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	15 095	15 847
Балансова стойност	<u>34 401</u>	<u>34 612</u>

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на контрагентите. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени дългови инструменти по амортизирана стойност, които са с изтекъл срок на плащане.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Загуби от обезценка са признавани по отношение на търговските и други вземания, вземания по цесии, както на предоставените заеми, и са описани в пояснение 9. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Анализ на кредитния риск

Ликвидният риск представлява рискът от невъзможността на Групата да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Групата разполага с достатъчно парични наличности, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	1 590	739	2 265	-
Облигационни заеми	53	-	29 921	-
Търговски и други задължения	20	730	-	-
Общо	1 663	1 469	32 186	-

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	2 929	594	3 542	-
Търговски и други задължения	621	625	27 562	7 733
Задължения към свързани лица	12	531	-	-
Общо	3 562	1 750	31 104	7 733

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

31. ПОЛИТИКА И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Групата наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг.

Групата включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024 <i>преизчислен</i>
Общо пасиви	36 665	38 521
Намалени с парични средства	(167)	(923)
Нетен дълг	36 498	37 598
Собствен капитал	4 427	4 057
Общо нетен дълг и собствен капитал	40 925	41 655
Съотношение нетен дълг към собствен капитал	8,24	9,27

32. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Групата, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Групата не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Информацията относно оценката на потенциалното въздействие върху дейността на Групата е представена в бележка „Прилагане на принципа за действащо предприятие“. Към датата на одобрение на консолидирания финансов отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Групата, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати..

33. ОДОБРЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. е одобрен с решение на Съвета на директорите.