

Междинен съкратен финансов отчет

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Доклад за дейността	2
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	5
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	6
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	7
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	8
Подбрани пояснителни приложения към междинния съкратен финансов отчет	9

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Докладът за дейността на Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД за първата половина на 2026 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430. Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. Несебър, К. К. Слънчев бряг, Хотел „Съни Бийч Клуб“

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др.

По силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД се статуира като “обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

През 2026г. по силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ за наем на недвижим имот, находящ се в К. К. Слънчев бряг, Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД извършва хотелиерска и ресторантьорска дейност.

През първата половина на финансовата 2026 г. Дружеството не е извършвало научни изследвания и разработки.

Капитал

Дружеството не е публично и към 30 юни 2026 г. е с регистриран капитал в размер на 1 329 хил. евро, разпределен в 260 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 10 лева (5,11 Евро)

Към 30 юни на текущия период, едноличен акционер, притежаващ 100 % от капитала на Дружеството, е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

Дружеството не притежава собствени акции и през първата половина на 2026 г. не е извършвано придобиване и/или прехвърляне на такива.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление включваща Съвет на директорите, който към 30 юни 2026 г. е в следния състав:

- Иван Славейков Славов;
- Вилиана Петрова Божилова;
- Атанас Стоянов Райков;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Славейков Славов.

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите не притежават и не са придобивали и/или прехвърляли акции на Дружеството. Те не притежават специални права (респ. опции) за придобиване на акции и облигации (при наличието на такива) на Дружеството.

Преглед на дейността през първата половина на 2026 г.

Финансовият резултат за първата половина на 2026 г. е загуба в размер на 717 хил. евро (2025 г.: е загуба в размер на 613 хил. евро), а собственият капитал -1 441 хил. евро (2025 г.: -724 хил. евро)

Дружеството отчита натрупана загуба към 30 юни 2026 г. в размер на 3 072 хил. евро към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 129 хил. евро, а регистрираният акционерен капитал превишава нетните активи на Дружеството с 2 770 хил. евро

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собственика и други източници на финансиране.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията. Ръководството счита, че поради предприетите мерки и продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Дружеството отчита нетен оборотен капитал в размер на –1 508 хил. евро, а през предходния период - 791 хил. евро, същевременно се наблюдава и намаление на коефициента на текуща ликвидност, която през 2026 г. достига 0.40, спрямо 0.48 през 2025 г.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 594 хил. евро, като от тях текущите активи са в размер на 527 хил. евро

Текущите пасиви към 30 юни 2026 г. са в размер на 2 533 хил. евро

През периода, приходите от продажби бележат спад, като за първата половина на 2026 г. са в размер на 381 хил. евро, спрямо 393 хил. евро, през първата половина на 2025г.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в евро, което елиминира наличието на валутен риск за него.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

Други ценови рискове

Дружеството не е изложено на ценови риск във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и публично търгувани акции, същите са продадени през 2019 г. и към 30.06.2026 г. не притежава такива.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от контрагенти и други.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. В допълнение, Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Предвиждано развитие на Дружеството

През следващата финансова година Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собственика и да подобри финансовите си показатели.

Събития след края на отчетния период

След датата на съставяне на настоящият междинен финансов отчет към 30.06.2026 г. не са настъпили други съществени събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят в него.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи активи		
Машини и оборудване	15	15
Вземания към предприятия от групата	51	51
Отсрочени данъчни активи	1	1
Общо нетекущи активи	67	67
Текущи активи		
Материални запаси	72	51
Търговски и други финансови вземания	757	231
Данъци за възстановяване	3	26
Вземания към предприятия от групата	63	63
Пари и парични еквиваленти	129	358
Общо текущи активи	1 025	729
Общо активи	1 092	796
Собствен капитал		
Акционерен капитал	1 329	1 329
Други резерви	302	302
Натрупани загуби	(3 072)	(2 355)
Общо собствен капитал	(1 441)	(724)
Пасиви		
Текущи пасиви		
Задължения към персонала	140	36
Търговски и други финансови задължения	169	23
Получени заеми	1 782	1 078
Задължения към предприятия от групата	432	373
Провизии по неизползвани отпуски	10	10
Данъчни задължения	-	-
Общо текущи пасиви	2 533	1 520
Общо пасиви	2 533	1 520
Общо собствен капитал и пасиви	1 092	796

Съставил: _____
/Иван Скодров/

Изпълнителен директор: _____
/ Иван Славейков Славов /

Дата: 22 юли 2026 г.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	30.06.2026 г. хил. евро	30.06.2025 г. хил. евро
Приходи от продажба на услуги	344	361
Приходи от продажба на стоки	24	19
Приходи от финансираня	-	3
Други приходи	1	3
Разходи за материали	(190)	(145)
Разходи за амортизации	(4)	(3)
Разходи за външни услуги	(471)	(441)
Разходи за персонала	(424)	(400)
Други разходи	(4)	(2)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	(724)	(605)
Финансови приходи	12	7
Финансови разходи	(5)	(15)
Финансови приходи/(разходи), нетно	7	(8)
Печалба/(Загуба) преди данъци	(717)	(613)
Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности	(717)	(613)
Печалба/(Загуба) за периода	(717)	(613)
Друг всеобхватен доход	-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	(717)	(613)
Печалба/(Загуба) на акция в евро	(2.76)	(2.36)

Съставил: _____
/Иван Скодров/

Изпълнителен директор: _____
/ Иван Славейков Славов /

Дата: 22 юли 2026 г.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

хил. евро	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 1 януари 2025 година	1 329	302	(2 276)	(645)
Текущ финансов резултат	-	-	(79)	(79)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(79)	(79)
Салдо на 31 декември 2025 г.	1 329	302	(2 355)	(724)

хил. евро	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 1 януари 2026 година	1 329	302	(2 355)	(724)
Текущ финансов резултат	-	-	(717)	(717)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(717)	(717)
Салдо към 30 юни 2026 година	1 329	302	(3 072)	(1 441)

Съставил: _____
/Иван Скодров/

Изпълнителен директор: _____
/ Иван Славейков Славов /

Дата: 22 юли 2026 г.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	хил. евро	хил. евро
	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления клиенти и други дебитори	334	404
Плащания към доставчици и други кредитори	(526)	(559)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(290)	(273)
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	35	50
Други плащания от оперативна дейност	(2)	(3)
Плащания за други данъци	(15)	(20)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(464)	(401)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на на недеривативни финансови активи	-	-
Постъпления от продажба на финансови активи	-	-
Предоставени/получени заеми/депозити	235	336
Постъпления от предоставени заеми/депозити	-	-
Други постъпления от инвестиционна дейност	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	235	336
Парични потоци от финансовата дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по получени заеми	-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност	-	-
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	(229)	(65)
Парични средства в началото на периода	358	137
Пари и парични еквиваленти в края на периода	129	72

Съставил: _____
/Иван Скодров/

Изпълнителен директор: _____
/ Иван Славейков Славов /

Дата: 22 юли 2026 г.

Подбрани пояснителни приложения към съкратен междинен финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Несебър, К. К. Слънчев бряг, Хотел „Съни Бийч Клуб“

По силата на сключен договор със Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Дружеството е „обслужващо дружество“ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността; извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

От началото на 2026 г. дружеството е сключило договор за наем на хотел „Съни Бийч Клуб“, находящ се в гр. Несебър, К. К. Слънчев бряг, чрез който дружеството развива хотелиерска и ресторантьорска дейност за активния летен сезон 2026г. (от м. Май до м. Септември). Хотелът разполага с 450 стаи с общ капацитет от 900 легла, класически ресторант с капацитет от 250 места на закрито и 150 места на открито, бар фойе (лоби бар) с капацитет от 25 места на закрито и 25 места на открито и пул бар. Освен това хотелът разполага с фитнес център и 3 басейна – 2 външни и един вътрешен.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- ИВАН СЛАВЕЙКОВ СЛАВОВ,
- ВИЛИАНА ПЕТРОВА БОЖИЛОВА,
- АТАНАС СТОЯНОВ РАЙКОВ,

Към датата на одобрението за публикуване на финансовия отчет Дружеството се представлява от изпълнителния директор ИВАН СЛАВЕЙКОВ СЛАВОВ

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството има 113 наети лица по трудови правоотношения.

Едноличен собственик на Дружеството е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, чиито акции и дългови ценни книжа се котира на Българска фондова борса АД. Към 30 юни 2026 г. собствеността върху Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ е разпределена между множество акционери с най — голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар Булконтракт — 2003 ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият междинен съкратен финансов отчет е изготвен към 30 юни 2026 г., в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Групата прилага изискванията на МСФО 10 - Съкратени финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия и МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, групата е избрала да предоставя по-малко информация към датите на междинно отчитане в сравнение с

годишните си финансови отчети. Съдържанието на междинния съкратен финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект годишен финансов отчет. Съответно той се концентрира върху нови дейности, събития и обстоятелства и не повтаря вече отчетена информация и следва да се чете заедно с годишният финансов отчет на групата. Междинният финансов отчет за шестмесечие е изготвен в евро - функционалната валута. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди евро, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Междинният съкратен финансов отчет за шестмесечие е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

В таблицата се обобщават представените от дружество финансови отчети за шестмесечие.

Изявление	Текущата	Сравнителни
Отчет за финансовото състояние второ тримесечие към	30 юни 2026 г.	31 декември 2025 г.
Отчет за всеобхватния доход: - второ тримесечие приключва	30 юни 2026 г.	30 юни 2025 г.
Отчет за промени в собствения капитал: - второ тримесечие приключва	30 юни 2026 г.	31 декември 2025 г.
Отчет на паричните потоци: - второ тримесечие приключва	30 юни 2026 г.	30 юни 2025 г.

Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред.

Дружеството няма блокирани парични средства.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият 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 финансовия отчет.

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

3.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2026 г. нито едно от горепосочените условия не е на лица и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

3.3. Приходи

Приходите на Дружеството включват приходи от предоставяне на услуги от експлоатацията на Хотел „Съни Бийч Клуб“ – Слънчев Бряг, представени в пояснение 18.1.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

3.4. Оперативни разходи

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

3.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

3.6. Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

3.6.1. 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 Дружеството 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, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството 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, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

3.7. Данъци върху дохода

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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите 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 пояснение 3.12.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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 или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

3.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и наличност по банкова сметка.

3.9. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите включват законови резерви. (вж. пояснение 7.2).

Натрупаната печалба или загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

При наличие на такива, задълженията за плащане на дивиденди на едноличния акционер се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от едноличния акционер преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички транзакции с едноличния акционер на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

3.10. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Към 30 юни и на двата сравними периода

Дружеството е начислявало задължения по компенсируеми отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Към 30 юни и на двата сравними периода Дружеството не е начислявало провизии за пенсиониране поради липса на основания за това.

Краткосрочните доходи на служителите, при наличие на такива, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

3.11. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение следствие на минали събития. 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, 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, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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.

Вероятни входящи потоци от икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.12.2.

3.12.1. 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.

3.12.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

Информация 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.

3.12.3. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на контрагентите се влошат над очакваното, стойността на

вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 30 юни и на двата сравними периода преценката на ръководството е, че не е приложима обезценка на вземанията.

3.12.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на стойността на финансови инструменти, при липса на котирани цени на активен пазар. 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. Финансовите активи на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

4. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	-	-	-
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи			
Отсрочен ДА от начисления ДУК	-		-
Провизии от неизползвани отпуски	(1)		(1)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	(1)	-	(1)

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

5. Други вземания

	30.06.2026	31.12.2025
	‘000 евро	‘000 евро
Търговски и други финансови вземания	177	99
Вземания от свързани предприятия	114	114
Предоставени аванси	1	24
Вземания по предоставени търговски заеми	579	108
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху дохода)	3	26
Други вземания	1	-
Търговски и други вземания	875	371

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

Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка като такава не е извършвана.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026	31.12.2025
	‘000 евро	‘000 евро
Парични средства в брой и по банкови сметки в:		
- евро	129	358
Пари и парични еквиваленти	129	358

Дружеството няма блокирани парични средства.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 260 000 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 5.11 евро за акция (10 лева). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2026	31.12.2025
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	260 000	260 000
Емисия на акции	-	-
Общ брой акции, оторизирани на 31 Декември	260 000	260 000

Към 31 декември на текущия (също и на съпоставимия) период едноличен собственик на 100 % от капитала на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ.

7.2. Резерви

Резервите на Дружеството в размер на 302 хил. евро (2019 г.: 302 хил. евро) представляват законови резерви, формирани съгласно решение на Общото събрание на акционерите за заделяне на неразпределената печалба за 2007 г. във фонд „Резервен“.

8. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Задължения за заплати и осигуровки	140	36
Задължения по неизползвани отпуски	10	10
Текущи задължения към персонала	150	46

9. Търговски и други задължения

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	154	16
Предплащания – получени аванси	15	7
Задължения към свързани лица	432	373
Задължения по получени търговски заеми	1 782	1 078
Текущи търговски и други задължения	2 383	1 474

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

10. Приходи от продажби

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Приходи от продажба на услуги	344	361
Приходи от продажба на стоки	24	19
Приходи от финансиране	-	3
Други приходи	1	3
	369	386

11. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Материали за ремонт и поддръжка	(40)	(9)
Канцеларски материали	-	-
Консуматив ХД	(7)	(6)
Консуматив Хранене	(3)	(4)
Работно облекло	(3)	(1)
втечен газ	(8)	(5)
Храни и напитки	(73)	(65)
Ел.енергия	(34)	(33)
Вода	(9)	(9)
Гориво	(5)	(3)
Инвентар	(4)	(4)
Озеленяване	(4)	(4)
Други	-	(2)
	(190)	(145)

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Разходи за наем	(320)	(317)
Комисионни	(21)	(22)
Счетоводни услуги	(17)	(13)
Регулаторни такси	-	(1)
Транспортни услуги	(15)	(14)
Абонаменти	(22)	(13)
Пране	(9)	(9)
Ремонти	(36)	(20)
Авторски права	(1)	(1)
Реклама	(15)	(5)
Правни	(2)	(2)
Охрана	-	(3)
Други	(13)	(21)
	(471)	(441)

13. Разходи за персонала

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Разходи за заплати	(363)	(342)
Разходи за осигуровки	(61)	(58)
	(424)	(400)

14. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за текущия отчетен период са свързани с продажбата на акции на непублично дружество, които в предходния отчетен период са показани в Дългосрочни финансови активи.

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

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Приходи от лихви	2	2
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	10	5
Разходи за лихви	(3)	(9)
Други финансови разходи	(2)	(6)
	7	(8)

15. (Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода

Очакваните (разходи за)/ приходи от данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2026 г.: 10 %), и действително признатите данъчни (разходи)/ приходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	(717)	(613)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Данъчен финансов резултат	-	-

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, лица под негов контрол и в неговата икономическа група, ключов управленски персонал.

През 2026 г. е сключен договор за наем на хотелски комплекс „Съни Бийч Клуб“, находящ се в К. К. Слънчев бряг.

Сделки с едноличния акционер

	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ :		
- предоставена гаранция	51	51
- приходи от предоставени услуги по договор за обслужване	-	39
- Разходи за наем	310	614

През двата отчетни периода в Дружеството няма осъществени сделки с други свързани лица под общ контрол.

17. Разчети със свързани лица в края на годината

17.1. Вземания от свързани лица

	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Нетекущи		
Вземания от:		
- гаранция по договор за наем	51	51
Общо вземания нетекущи от свързани лица	51	51
Текущи		
Вземания от:		
- едноличния акционер по чл. 27 от ЗДСИЦ	63	63
Общо вземания текущи от свързани лица	63	63

17.2. Задължения към свързани лица

Текущи		
Задължения към:		
- едноличния акционер – търговски по дог. за наем	432	373
Общо текущи задължения към свързани лица	432	373

18. Безналични сделки

През 2026 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

През 2025 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

19. Условни активи и условни пасиви

През годината Дружеството не е страна по правни спорове.

20. Категории финансови активи и пасиви

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

Активи	Пояснение	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Машини и оборудване		12	10
Стопански инвентар		2	3
Съоръжения		1	2
Материални запаси		72	51
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		758	231
Вземания от свързани лица		114	114
Данъци за възстановяване		3	26
Пари и парични еквиваленти		129	358
Отсрочени данъчни активи		1	1
Общо финансови активи		1 092	796
Финансови пасиви			
Търговски задължения		154	16
Предплащания и др. пасиви (получени аванси)		15	7
Задължения за данъци върху дохода		-	-
Задължения по получени търговски заеми		1 782	1 078
Краткосрочни задължения към свързани лица		432	373
Задължения към персонала и осигурители		140	36
Провизии		10	10
Общо финансови пасиви		2 533	1 520

Вижте пояснение 3.6 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 7.1.

21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Управлението на риска в Дружеството се осъществява от Съвета на директорите на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

21.1. Анализ на пазарния риск

21.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в евро, което елиминира наличието на валутен риск за него.

21.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. През текущия и сравнимия отчетен период Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

21.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания, инвестиции в дялове на договорни фондове и акции и други. Излагането на Дружеството на

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД

Междинен съкратен финансов отчет 30 юни 2026 г.

кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2025 ‘000 евро	2023 ‘000 евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Машины и оборудване	12	10
Стопански инвентар	2	3
Съоръжения	1	2
Материални запаси	72	51
Други вземания	761	257
Вземания от свързани лица	114	114
Пари и парични еквиваленти	129	358
Отсрочени данъчни активи	1	1
Балансова стойност	1 092	796

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството 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 30 Юни 2026 г. Дружеството не е предоставило финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към края на двата сравними периода Дружеството няма вземания, които са с изтекъл срок на плащане.

Вземанията се състоят от малък брой контрагенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

21.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в по - дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 30 Юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

30 Юни 2026 г.	Текущи До 6 месеца ‘000 евро
Търговски задължения	154
Задължения по получени търговски заеми	1 782
Задължения към свързани лица	432
Предплащания и други пасиви	15
Задължения към персонала и осигурители	140
Провизии	10
Общо	2 533

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

Към 31 Декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.

	Текущи
	До 6 месеца
	‘000 евро
Търговски задължения	16
Задължения по получени търговски заеми	1 078
Задължения към свързани лица	373
Предплащания и други пасиви	7
Задължения към персонала и осигурители	36
Провизии	10
Общо	1 520

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск, Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и вземания. Наличните парични ресурси и вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	30.06.2026	31.12.2025
	‘000 евро	‘000 евро
Собствен капитал	(1 441)	(724)
Общо задължения	2 533	1 520
- Пари и парични еквиваленти	(129)	(358)
Нетен дълг	2 404	1 162
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	-1.668	-1.605
	1:0.00	1:0.00

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния акционер или да емитира нови акции, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

24. Одобрение на финансовия отчет

Годишния финансов отчет (включително сравнителната информация) се одобрява от Съвета на директорите.