

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 г.

ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ акционерно дружество, регистрирано с Решение № 1 по ф.д. 6219/2003 г.на СГС и в Търговския регистър с ЕИК 131104838. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София 1000, бул. Витоша 1, ет. 6.

Предметът на дейност е покупки, продажби, ипотечи, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, сгради и сгради архитектурни паметници, осигуряване на брокерски и други консултантски услуги в областта на недвижимите имоти; строителство на сгради, жилищни комплекси, търговски и административни сгради, хотели, складови помещения, както и всякакви други сгради с каквото и да е предназначение; придобиване и строителство срещу обезщетение; осигуряване на услуги и инвестиции в областта на строителството, както и всякакви други услуги свързани с управлението и техническата поддръжка на недвижимата собственост; покупка, прехвърляне на акции на български и чужди фирми, внос и износ, търговия, търговско представителство на физически и юридически лица от страната и чужбина, покупка на дялове от фирми с какъвто и да е предмет на дейност, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД планира да запази сегашната си дейност чрез развитие на политиката на инвестиции в недвижими имоти, с потенциал за нарастване на тяхната стойност, както и инвестиции в имоти с възможност за отдаване под наем и реализиране на приходи от предоставените услуги.

Основен приоритет за Дружеството е разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии.

През периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. няма промени в търговската регистрация на дружеството.

На 13.11.2013 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, на което е прието решение за намаляване на капитала от 18 200 000 лв. на 4 550 000 лв. по реда на чл. 200, т. 1 от ТЗ чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 4.00 лв. на 1.00 лв.

На 16.04.2014 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е вписано решението на ОСА от 13.11.2013 г. за намаляване на капитала на дружеството под № 20140416163631.

Акциите на дружеството са предложени за търговия на БФБ – АД.

1.1. Собственост и управление

Акционери на дружеството към 31.12.2025 г.

Акционери	Брой акции	Процент от капитала
Михаил Пантазис Терианос	2074479	45.59%
Олга Христос Териану	2274985	50%
Еуротерра България АД - обратно изкупени собствени акции	129845	2.85%

Други физически и юридически лица	70691	1.56%
Общо	4550000	100%

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2025 г. съставът на Съвета на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Михаил Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД

2. Олга Териану – Заместник - председател на СД

3. Маргарита Алексиева Стоянова – независим член на СД

Дружеството се представлява от Михаил Пантазис Терианос - Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите и Олга Христос Териану – Заместник–председател на Съвета на директорите, заедно и поотделно.

През периода няма промяна начина на представляване на дружеството. Не е назначаван или освобождаван прокурист.

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

1. Мая Влъчкова

2. Тодор Пасков

3. Руслан Пейчев

Към 31.12.2025 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД няма разкрити клонове и представителства в страната и чужбина.

Средната численост на персонала за отчетния период на дружеството е 6 (шест) служители.

Сделки със свързани лица

Еуротерра България АД има вземания от свързани лица – предоставени заеми към свързани лица 31.12.2025 г. в размер на 15744 хил. лв.

Задълженията към свързани лица към 31.12.2025 г. включват задължения за начислени дивиденди, разпределени в полза на акционерите на дружеството съгласно решение на извънредно Общо събрание на акционерите от 11.12.2025 г. в размер на 20 438 хил. лв. нетна сума.

СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

1.2. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ТР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

Годишният финансов отчет е индивидуален. Дружеството не изготвя консолидиран отчет. При изготвянето на отчета и в съответствие с одобрената счетоводна политика дружеството е приложило следните принципи: честно представяне и съответствие с МСФО, текущо начисляване, последователност на представянето, същественост и обобщаване, некомпенсиране на активи и пасиви, освен ако такова се изисква или разрешава от стандарт, сравнителна информация. В пояснителните приложения е оповестена информация в допълнение към представената в годишния отчет в съответствие с новите актуални изисквания за оповестяване.

1.3. База за оценяване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, модифициран в отделни случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, като това се упоменава, когато се прави.

1.3.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

1.3.2. Корекции и рекласификации

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

1.4. Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

1.5. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по централния курс на БНБ за тази дата. От 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран с курс 1,95583 към еврото.

1.6. Признаване на приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, намалени с отстъпки и данъци върху продажбите. Приходите от продажби на услуги – наеми се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления. Приходите от продажби на имоти се признават, когато:

- дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имотите;
- дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в дружеството, както и направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено. Приход от продажба на стоки – имоти се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход след ефективна продажба с нотариален акт. Отчетната стойност на продажбите се формира от разходи, които са директно свързани с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строително-монтажни работи, разходи за персонал и разходи по обслужването на целеви банков кредит във връзка със строителството – банкови лихви и такси.

1.7. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Оценяват се по справедлива стойност на платеното или подлежащо за получаване. Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми и лихви по държавни вземания, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването или строителството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 Разходи по заеми, се капитализират в стойността на актива като част от неговата себестойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят

1.8. Доходи на персонала

Трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство.

2.7.1 Краткосрочни доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, платими до една година от отчетната дата. Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. Към датата на годишния финансов отчет, дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсирани отпуски, които не са били използвани и които се очаква да бъдат

изплатени. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

2.7.2 Планове с дефинирани вноски

Дружеството в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“ и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от дружеството, в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски.

2.7.3. Доходи след приключване на трудовите правоотношения

Дружеството има задължения за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на труда в България.

1.9. Данъци върху дохода

Съгласно закона за корпоративното подоходно облагане дружеството дължи корпоративен данък в размер 10 % върху облагаемата печалба. Отчетния период дружеството приключва с данъчна загуба и не дължи корпоративен данък.

Дружеството е приело да прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения да се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степеня, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

1.10. Нетна печалба на акция

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция, съответстваща на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции. Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на акции (числител) на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

1.11. Имоти, машини и съоръжения

Наличните нетекущи активи на дружеството – имоти, съоръжения, оборудване и инвентар се отчитат и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждането на актива в състояние за употреба по предназначение.

Други преки разходи включват: разходи за подготовка на обекта, разходи по първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването се извършва по модела на цената на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка съгласно изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подобрения и реконструкция се капитализират към стойността на съответния актив.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване и стопански инвентар е както следва:

Компютърна техника – 2 години

Машини и оборудване – 3 години

Стопански инвентар и други активи – 7 години

1.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита инвестиционни имоти, съгласно МСС 40. Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка в съответствие с изискванията на МСС 16.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация за своите инвестиционни имоти. Ръководството на дружеството е определило очакван полезен срок за използване на инвестиционните си имоти.

1.13. Активи в процес на изграждане

Дружеството отчита като активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи включват административни такси за получаване на разрешения, строително-монтажни работи, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по целеви банкови заеми и всички други преки разходи.

Активите в процес на изграждане се класифицират като нетекущи активи. При въвеждането им в експлоатация се рекласифицират като материални запаси – стоки за продажба.

Обезценка на активи

В края на всеки отчетен период дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните, за да определи дали има някаква индикация, че за тези активи е налице загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице предприятието прави формална оценка възстановимата стойност на актива, вземайки предвид външни и вътрешни източници на информация, за да се определи степента на загуба от обезценката.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата и стойността в употреба. Ако възстановимата стойност на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата стойност се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай забута от обезценка се третира като намаление от преоценка.

1.14. Материални запаси

Материалните запаси се представят във финансовия отчет по по-ниската от стойността на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Определя се на база проучвания на пазара и експертна оценка. Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката има за употреба. Изписването на материални запаси е по метода на конкретна идентификация на себестойността.

1.15. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси се представят в оперативната дейност като самостоятелни позиции.

Съставител:.....

(Елена Георгиева)

Изпълнителен директор:.....

(Михаил Терианос)