

Междинен финансов отчет

ТУРИСТИНВЕСТ АД

31 декември 2025 г.

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД

2

Финансов отчет към 31 декември 2025 г.

ТУРИСТИНВЕСТ АД
ЕИК 834071122

България, София 1113
Бул. "Цариградско шосе" №101, Бизнес сграда Актив, партер

Представяващ
Изпълнителен директор: Мирослав Росенов Георгиев

Банки
Тексим Банк АД

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	4
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	6
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	7
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	8
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	25

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Съдържание		2025 г.	2024 г.
	Бележки	BGN (000)	BGN (000)
АКТИВИ			
Нетекущи активи		3 323	-
Финансови активи	6.8.1	3 323	-
Текущи активи		7 373	895
Парични средства	6.10	7	7
Вземания от свързани лица	6.8.2	1 547	-
Търговски и други вземания	6.8.2	3 867	888
Текущи финансови активи	6.8.3	1 952	-
ОБЩО АКТИВИ		10 696	895
ПАСИВИ			
Собствен капитал		337	329
Основен капитал	6.11	205	205
Резерви		6	6
Натрупана печалба/загуба		118	(88)
Печалба/ (загуба) за периода		8	206
Нетекущи задължения		10 000	-
Задължения по облигационен заем		10 000	-
Текущи пасиви		359	566
Задължения по облигационен заем	6.12.2	109	-
Задължения към свързани лица		-	537
Търговски и други задължения	6.13	247	29
Задължения към персонал	6.12	3	-
ОБЩО ПАСИВИ		10 696	895

Дата: 30.01.2026 г.

Изготвил: _____
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: _____
Мирослав Георгиев

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД*(представен в единен отчет)*

	Бележки	2025 г. BGN (000)	2024 г. BGN (000)
Разходи за външни услуги	6.4.1	(83)	(1)
Разходи за персонала	6.4.2	(16)	(-)
Други разходи за дейността	6.4.4	(1)	(1)
Общо разходи за дейността		(100)	(2)
Печалба/загуба от дейността		(100)	(2)
Финансови приходи	6.4.5	705	329
Финансови разходи	6.4.5	(597)	(121)
Печалба/загуба преди данъци		8	206
Данък върху печалбата	6.9.1	-	-
Печалба/загуба след данъчно облагане		8	206
Всеобхватен доход за периода		8	206
Нетен доход на акция	6.15	(0.04)	1.00

Дата: 30.01.2026 г.

Изготвил: _____
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия ЙордановаИзпълнителен директор: _____
Мирослав Георгиев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Основен капитал BGN (000)	Резерви BGN (000)	Финансов резултат от текущ период BGN (000)	Общо капитал BGN (000)
Салдо към 1 януари 2024 г.	205	6	(88)	123
Разпределение на печалбата	-	-	-	-
Печалба / (загуба) за годината до 31 декември 2024 г.	-	-	206	206
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	206	206
Салдо към 31 декември 2024 г.	205	6	118	329
Салдо към 1 януари 2025 г.	205	6	118	329
Разпределение на печалбата	-	-	-	-
Печалба / (загуба) за годината до 31 декември 2025 г.	-	-	8	8
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	8	8
Други изменения	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	205	6	126	337

Дата: 30.01.2026 г.

Изготвил: _____
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия ЙордановаИзпълнителен директор: _____
Мирослав Георгиев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	2025 BGN`000	2024 BGN`000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	3
Плащания на доставчици	(84)	(2)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(12)	-
Плащания или възстановявания на данъци	(1)	-
Други парични потоци от основна дейност	-	(59)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(97)	(58)
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(383)	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	135	-
Предоставени заеми	(18 887)	-
Платени предоставени заеми	14 454	-
Получени лихви	251	-
Плащания по покупка на инвестиции	(2 121)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	4 741	282
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 810)	282
Финансова дейност		
Парични потоци, свързани с ценни книжа	2 661	-
Постъпления от заеми	3 476	565
Плащания по заеми	(4 047)	(786)
Платени лихви	(236)	-
Други парични потоци от финансова дейност	53	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	1 907	(221)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	3
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	7	4
Пари и парични еквиваленти в края на годината	7	7

Дата: 30.01.2026 г.

Изготвил: _____

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: _____

Мирослав Георгиев

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО****1. Обща информация**

„ТУРИСТИНВЕСТ“ е Акционерно Дружество, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 834071122.

Държава на регистрация на предприятието: Република България. Седалище и адрес на управление: гр.София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, Бизнес сграда Актив, партер.

Адрес за кореспонденция и извършване на дейността: гр.София, бул. „Цариградско шосе“ № 101, Бизнес сграда Актив, партер.

За 2025 г. средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 3 служители.

2. Собственост и управление

Предприятието е акционерно дружество. Капиталът на дружеството е в размер на 205 000 (двеста и пет хиляди) лева, разпределен в 205 000 (двеста и пет) броя поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев и е изцяло внесен.

Към 31.12.2025 г. акционери на дружеството са 1 юридическо лице и 3 физически лица, а капиталът на дружеството е разпределен както следва:

	2025		2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Юридически лица	203 920	99,47	203 920	99,47
Физически лица	1 080	0,53	1 080	0,53
	205 000	100	205 000	100

Дружеството е с едностепенна система на управление. На 08.08.2025 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите Васил Георгиев Трифонов, Стоян Иванов Бъчваров и Христо Тодоров Михалев са заменени с Венцислава Благоева Алтънова, Мирослав Росенов Георгиев и Галина Петрова Димитрова-Георгиева.

Съвета на директорите се състои от следните членове:

- Венцислава Благоева Алтънова – Председател на СД
- Мирослав Росенов Георгиев – Изпълнителен директор и член на СД
- Галина Петрова Димитрова-Георгиева – член на СД

Към 31.12.2025 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мирослав Росенов Георгиев и Председателя на СД Венцислава Благоева Алтънова, като начин на представляване - заедно и поотделно.

3. Предмет на дейност. Важни промени в дейността на дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
- Придобиване, управление и продажба на облигации;
- Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва;
- Финансиране на дружества, в които дружеството участва;
- Осъществяване по надлежния законов ред на производство и търговия на всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги, за които няма законова възбрана, при спазване на специалния нормативен ред за тяхното извършване и други дейности разрешени от закона.

Информацията, която се представя в баланса и в отчета за приходите и разходите се оповестява под формата на бележки към финансовите отчети съгласно Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на съвета от 26 юни 2013 година относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия и за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент.

За дружеството са приложими МСС. Специфичният характер на дейността предопределя преимущественото прилагане на МСС 32 – Финансови инструменти – оповестяване и представяне, МСФО 9 – Финансови инструменти – признаване и оценяване, МСС 36 – Обезценка на активи, МСС 21 – Ефекти от промени във валутните курсове и спазване изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазара на финансовите инструменти и свързаните с него наредби.

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

4. Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations).

Настоящите финансови отчети към 31 декември 2024 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСФО, при спазване на принципите на действащо предприятие, текущо начисляване на приходите и разходите, вярно и честно представяне на информацията, същественост, предпазливост, предимство на съдържанието пред формата.

Дружеството води своето счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с основните принципи и изисквания на българското търговско и данъчно законодателство. Текущото счетоводно отчитане се осъществява съгласно Закона за счетоводството, утвърден индивидуален сметкоплан и специализиран софтуер, които гарантират в достатъчна степен отразяването на стопанските операции на дружеството, движението на клиентските активи и дават достоверна и вярна информация за изготвяне на финансовите отчети.

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

- ако се изисква по закон;
- при промяна дейността на Дружеството;
- при промяна в МСФО;
- ако промяната доведе до по-точно представяне на събития и сделки от дейността на Дружеството във финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти,

изменения на стандарти и разяснения, които са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г.

5. Изменени стандарти

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени във финансовите резултати, класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които още не са влезли в сила:

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

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**

- *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или

загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.

- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отпавна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

4.1 Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

Отчетният период обхваща от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2025 година. Предходен отчетен период - 2024 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

6. Счетоводна политика

6.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо дружество.

6.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

6.3. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута“). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за всеобхватния доход.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

6.4. Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за всеобхватния доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

6.4.1. Разходи за външни услуги

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Разходи за одит	(2)	-
Разходи за консултантски услуги	(1)	-
Разходи за правни услуги	(34)	-
Разходи по сделки с ФИ	(20)	-
Разходи за такса ЦД	(6)	-
Разходи за други услуги	(20)	(1)
	(83)	(1)

Дружеството отчита текущо разходите за дейността. Признаването на разходите за разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Разходите се оценяват по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Ръководството на дружеството счита, че съществуват основания за прилагане на параграфи Б3-Б8, от МСФО 16, в резултат на което разходите за наем не са рекласифицирани като дълготраен актив.

6.4.2. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Разходи за заплати	(16)	-
	(16)	-

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала. Дружеството не е начислявало провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото няма персонал, нает по трудови договори.

6.4.3. Възнаграждения на базата на акции

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е въвело схеми за възнаграждения на базата на акции.

6.4.4. Други разходи за дейността

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Разходи за непризнат ДК	(1)	-
Други разходи	-	(1)
	(1)	(1)

6.4.5. Финансови приходи и разходи

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

Финансови приходи	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Приходи от лихви	566	6
Приходи от продажба на ФА	57	323
Приходи от преоценка на ФА по справедлива стойност	82	-
	705	329

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

Финансови разходи	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Разходи за лихви	(596)	(2)
Разходи от операции с ФИ	-	(119)
Други	(1)	-
	(597)	(121)
Финансови приходи/разходи (нето)	108	208

6.5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 2 години

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

6.6. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени. Дълготрайните материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини	4 години
• Транспортни средства	4 години
• Стопански инвентар	7 години
• Компютри	2 години
• Други	7 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Дружеството не притежава нематериални дълготрайни активи, машини, съоръжения и оборудване към 31.12.2025 г, както и към 31.12.2024 г.

6.7. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството 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, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

6.8. Финансови активи

Финансовите инструменти при първоначално признаване се оценяват по цена на придобиване. Всички покупки и продажби на финансови инструменти се отчитат на датата на сетълмент.

Финансовите активи и задължения включват инвестиции, класифицирани като дъщерни и асоциирани предприятия, парични средства, дългови и капиталови ценни книжа. Дяловите участия, които не предоставят контрол или значително влияние, се класифицират като нетекущи финансови активи и се отчитат по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход (FVOCI). Към датата на текущия финансов отчет тези инвестиции не са котираны на борсата и ръководството счита, че цената им на придобиване отговаря на справедливата им стойност към 31.12.2025 г. При участие в дъщерни или асоциирани предприятия, инвестициите се отчитат по себестойност в индивидуалните отчети, съгласно разпоредбите на МСФО 27 "Индивидуални финансови отчети". Инвестициите се признават

първоначално по цена на придобиване, включително всички преки разходи, свързани с придобиването. Към всяка отчетна дата се извършва преглед за наличие на индикации за обезценка. При установена загуба от обезценка, същата се признава като разход в отчета за печалбата или загубата. Доходите от инвестиции, като получени дивиденди, се признават в отчета за доходите, когато възникне правото на дружеството да ги получи.

Дълговите и капиталовите ценни книжа се класифицират като финансови активи държани за търгуване. Те се оценяват по справедлива стойност, която се определя по пазарни цени, котировки на БНБ или на междубанковия пазар на ДЦК и на Българската Фондова Борса. Измененията в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване се признават в отчета за доходите.

Финансовите активи се отписват, когато дружеството загуби контрол над тях в резултат на продажба или падежиране. При отписване на финансови активи се признава печалба или загуба в размер разликата между постъпленията и балансовата стойност на активите.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

6.8.1. Нетекущи финансови активи

	2025			2024		
	Брой	BGN (000)	%	Брой	BGN (000)	%
Инвестиции в дъщерни предприятия						
Грийн Хил Парк 2022 АД	250 050	2 940	50.00%	-	-	-
Хисар 3 ЕООД	5 000	370	100.00%	-	-	-
	-	3 310		-	-	
Инвестиции в асоциирани предприятия						
Агрикълчър Инвест АД	12 475	13	24.95%	-	-	-
		13		-	-	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ		3 323		-		

6.8.2. Търговски и други вземания

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Вземания от свързани лица	1 547	-
Вземания от доставчици и клиенти	1	-
Предоставени аванси	20	-
Предоставени заеми	3 775	790
Вземания по продажба на ФА	64	39
Данъци за възстановяване	7	-
Други търговски вземания	-	59
	5 414	888

Печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

6.8.3. Текущи финансови активи

	Брой	2025 BGN (000)	Брой	2024 BGN (000)
Изкупени собствени облигации	1 658	1 716	-	-
Други финансови активи	13 142	236	-	-
		1 952	-	-

Всички краткосрочни финансови активи на дружеството се отчитат по справедлива стойност през печалбата и загубата на дружеството. Всички акции и облигации, които са борсово търгуеми са преоценени по последна борсова цена към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата загубата и другия всеобхватен доход на ред "Финансови приходи" и "Финансови разходи".

6.9. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета за финансовото състояние. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за всеобхватния доход.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за всеобхватния доход за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала се отразяват директно в собствения капитал.

6.9.1. Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени както следва:

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	8	206
Данък върху печалбата – 10 %, предходни години 10%	(1)	21
Непризнати суми по данъчна декларация свързани с увеличения/намаления на финансовия резултат	(82)	(1)
Данъци върху непризнати суми по данъчна декларация свързани с увеличения/намаления на финансовия резултат	-	-
Общо дължим данък върху печалбите	-	-
Възникнали в периода отсрочени данъци	(8)	-
Реализирани непризнати в предходни години отсрочени данъци	-	-
Общо разход за данък върху печалбата отчетен в отчета за приходи и разходи	(8)	(1)

6.10. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

Парите и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Парични средства в брой	4	4
Парични средства по безсрочни депозити	3	3
	7	7

6.11. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години минус изплатените дивиденди. През 2025 г. не са изплащани дивиденди.

Капиталът е внесен изцяло.

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	205	205
Акции, издадени и напълно платени към 31 декември	205	205

6.12. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за всеобхватния доход.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

6.12.1. Нетекущи финансови пасиви

На 24 април 2025 г. г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100008254. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 10 000 броя облигации с номинал 1 000 лв/бр. Облигациите са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с еднократно погасяване на главница на една вноска на стойност 10 000 000 (десет милиона) лева, дължима на падежа на емисията. Към 31.12.2025 г. Дружество е обратно изкупило 1 658 бр. собствени облигации.

Нетекущи задължения

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Облигационен заем	10 000	-
	10 000	-

6.12.2. Текущи финансови пасиви**Текущи задължения**

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Облигационен заем	109	-
	109	-

6.13. Търговски и други задължения

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Задължения към доставчици	247	-
Задължения по търговски заеми	-	29
Задължения към свързани лица	-	537
Задължения към управленски персонал	3	-
	358	566

6.14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Задължения към персонал, в т.ч.	3	-
Ръководен персонал	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>

Стойностите, по които са представени задълженията в Отчета за финансовото състояние, са стойностите, по които са заведени задълженията. Поради краткосрочния им характер ръководството на Дружеството счита, че тези стойности отразяват тяхната справедлива стойност.

6.15. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба/ загуба, подлежаща на разпределение между акционерите, е както следва:

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Нетна печалба (загуба) в лева, подлежаща на разпределение	8	206
Среднопретеглен брой акции	205 000	205 000
Доход / (загуба) на акция (лева за акция)	(0,04)	1,00

7. Други оповестявания**7.1. Сделки със свързани лица**

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица, които да се отличават от общите пазарни условия.

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица и ключов управленски персонал.

Сделки със собствениците

Вид сделка	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Вземания		
Получен заеми	274	536
Лихви по получени заеми	11	2
Възстановени получени заеми	(810)	-
Погасени лихви по получени заеми	(13)	-
Задължения		
Предоставени заеми	(9 847)	-
Лихви по предоставени заеми	206	-
Възстановени предоставени заеми	9 135	-
Възстановени лихви по предоставени заеми	203	-

Сделки с дъщерни предприятия

Вид сделка	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Вземания		
Предоставени заеми	1 019	-
Начислени лихви по предоставени заеми	14	-
Възстановени предоставени заеми	(197)	-
Възстановени лихви по предоставени заеми	(3)	-
Задължения		
Получени заеми	224	-
Начислени лихви по получени заеми	3	-
Възстановени получени заеми	(224)	-
Платени лихви по получени заеми	(3)	-

Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Краткосрочни възнаграждения:	16	-
Заплати, включително бонуси	16	-
Платени възнаграждения	(12)	-

Разчети със свързани лица в края на годината

	2025 BGN (000)	2024 BGN (000)
Текущи вземания от:		
- собственици	715	-
- дъщерни предприятия	832	-
Общо текущи вземания от свързани лица	1 547	-
Общо вземания от свързани лица	1 547	-

Текущи задължения към:

- собственици	-	537
Общо текущи задължения към свързани лица	-	537
Общо задължения към свързани лица	-	537

7.2. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявявани гаранционни, административни или правни искове към Дружеството.

7.3. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството е изложена на въздействието на различни рискове. Създадената система за наблюдение и контрол на рисковите фактори цели ограничаването им до минимум.

Дружеството е изложено, съответно може да бъде изложено, на следните рискове:

а/ кредитен риск - вероятността насрещната страна по финансова сделка да не изпълни своите договорни задължения, в резултат на което да се нарушат капиталовите изисквания на дружеството;

б/ риск от концентрация - риск от несъчетаване на падежите между експозициите и кредитната им защита, както и риска, който възниква при прилагането на техники за редукция на кредитния риск и на големите индиректни кредитни експозиции;

в/ пазарен - вероятността да се понесат загуби или да не се реализира печалба под въздействието на неблагоприятни промени в цените на финансови инструменти, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други;

г/ валутен риск – рискът от промените на валутния курс на лева спрямо чуждите валути;

д/ лихвен риск - риск от колебания в лихвените проценти, дотолкова доколкото лихвоносните активи и лихвените пасиви падежират или търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен;

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти пункта по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 1%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

е/ операционен - вероятността да се понесат загуби в резултат на неподходящи или неправилни вътрешни процедури, грешки на длъжностни лица от дружеството или от вътрешни събития;

ж/ ликвиден риск - възможността дружеството да не разполага с достатъчно средства за посрещане на задълженията си, когато те станат изискуеми и невъзможността да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове;

з/ нормативен (правен) - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешно-дружествени документи;

и/ рискове, породени от макросредата (бизнес-риск) - възможността под влиянието на различни фактори от външната среда - макроикономически, политически и други, както и от условията за работа в тази среда да се причинят негативни последици в дейността на дружеството.

Рисковете, на които е изложена дейността на Дружеството, се редуцират чрез адекватни механизми за контрол.

7.4. 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 акционерите.

8. 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.

9. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.01.2026 г.