

Съкратен финансов отчет  
Кабакум Истейтс ЕООД  
30 юни 2025 г.

# Съдържание


Страница

|   |   |
|---|---|
| Съкратен счетоводен баланс              | 1 |
| Съкратен отчет за приходите и разходите | 2 |
| Приложение                              | 3 |

Съкратен баланс  
към 30 юни 2025 г.

| АКТИВ                |                   |                  | ПАСИВ                           |                   |                  |
|----------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| РАЗДЕЛИ              | Сума (в хил. лв.) |                  | РАЗДЕЛИ                         | Сума (в хил. лв.) |                  |
|                      | Текуща година     | Предходна година |                                 | Текуща година     | Предходна година |
| а                    | 1                 | 2                | а                               | 1                 | 2                |
| Б. Нетекущи активи   | 1 727             | 1 727            | А. Собствен капитал             | 1 800             | 1 807            |
| В. Текущи активи     | 84                | 92               | Б. Провизии за отсрочени данъци | 11                | 11               |
|                      |                   |                  | В. Задължения                   | -                 | 1                |
| СУМА НА АКТИВА (Б+В) | 1 811             | 1 819            | СУМА НА ПАСИВА (А+Б)            | 1 811             | 1 819            |

Съставил:   
/ Сатюхан Халим Станислав Арсов,  
председател на Съвета на директорите /

Управител: 

/Иван Ярков/

Дата: 25 юли 2025 г.

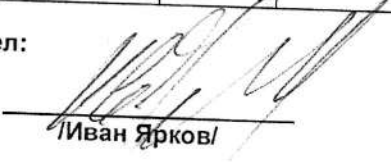
Съкратен отчет за приходите и разходите  
към 30 юни 2025 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ                         | Сума (в хил. лв.) |                  | НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ           | Сума (в хил. лв.) |                  |
|---|-------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|
|   | Текуща година     | Предходна година |                                     | Текуща година     | Предходна година |
| а   | 1                 | 2                | а                                   | 1                 | 2                |
| А. Разходи  |                   |                  | Б. Приходи                          | -                 | -                |
| 1. Външни услуги                                  | 1                 | 3                |                                     |                   |                  |
| 2. Други разходи                                  | 6                 | 3                |                                     |                   |                  |
| Общо разходи за оперативна дейност (1+2)          | 7                 | 6                |                                     |                   |                  |
| Общо разходи (1+2)                                | 7                 | 6                |                                     |                   |                  |
| 3. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи) | -                 | -                | 1. Счетоводна загуба (общо разходи) | 7                 | 6                |
| 4. Печалба  | -                 | -                | 2. Загуба (1)                       | 7                 | 6                |
| Всичко (Общо разходи + 4)                         | 7                 | 6                | Всичко (2)                          | 7                 | 6                |

Съставил:

  
Сателик Х АД, Станислав Арсов,  
председател на Съвета на директорите/

Управител:

  
Иван Ярков/

Дата: 25 юли 2025 г.

## Приложение

Междинният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01 януари 2025 г. до 30 юни 2025 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2025 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

### Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206393320. Седалището и адресът на управление на Дружеството е общ. Варна, с. Тополи, м-ст Беглик Чеир № 184.

Основната дейност на Дружеството включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към 30 юни 2025 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Иван Ярков.

### Капитал

Към 30 юни 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 130 500 лв., разпределен в 130 500 дяла с номинална стойност 1 лв.

Към 30 юни 2025 г. едноличен собственик на капитала е Недвижими Имоти София АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

### Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

В резултат на тези анализи и преценки, ръководството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от постоянно променящите се цени на суровини и материали и постоянно променящата се инфлация.

Недвижимите имоти на Дружеството включват земя, находяща се в гр. Варна, к.к. Чайка, м-ст Кабакум.

### Преглед на дейността на Дружеството

Финансовият резултат от дейността на Кабакум Истейтс ЕООД, към 30 юни 2025 г. е загуба в размер на 7 хил. лв. (30 юни 2024 г.: загуба в размер на 6 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. е 1 811 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 819 хил. лв.). Паричните средства към 30 юни 2025 г. са 50 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 58 хил. лв.) Текущи пасиви към 30 юни 2025 г. няма. (31 декември 2024 г.: 1 хил. лв.). Провизиите за отсрочени данъци към 30 юни 2025 г. са в размер на 11 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 11 хил. лв.) и са признати във връзка с отчетена промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и учредителния си акт.

#### **Политика на ръководството по отношение управление на риска**

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти.

#### **Въпроси свързани с макроикономическата среда**

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари. В края на 2026 г. прогнозираме инфлацията да остане на нивото от края на 2025 г. (3.7% средно за годината), като запазването на висок темп на нарастване на цените при базисните компоненти ще има основен принос за растежа на потребителските цени.

#### **Счетоводна политика Общи положения**

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно 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.

#### **Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- ✓ използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- ✓ доставката на материали, стоки или услуги;
- ✓ административни цели;
- ✓ от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- ✓ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- ✓ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ✓ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи активи“ в съкратения счетоводен баланс.

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

#### **Финансови активи**

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви се признават, 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.



Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

#### **Собствен капитал**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Резервите на Дружеството включват други резерви, формирани по реда на чл. 262г от Търговския закон.

Натрупаната печалба включва финансовите резултати от текущия и предходни периоди.

#### **Събития след края на отчетния период**

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

#### **Одобрение на съкратения финансов отчет**

Съкратеният финансов отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 25 юли 2025 г.