

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Съкратен финансов отчет

КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Годишен доклад за дейността

Годишният доклад за дейността на Кабакум Истейтс ЕООД (Дружеството) за 2025 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за периода от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. 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.

2. Управление на Дружеството

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява и управлява от Иван Ярков.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Управителят не е получавал възнаграждения от Дружеството през 2025 г.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

3. Капитал

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е с регистриран капитал от 130 500 (сто и тридесет хиляди и петстотин) лева, разпределени в 130 500 дяла, с номинална стойност в размер на 1 лев на дял.

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.

4. Предмет на дейност

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.

5. Бъдещо развитие

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

Дружеството предвижда да инвестира 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 целта за постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки изискванията на българското законодателство и учредителния си акт.

6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

През периода Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

7. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в България и/или в чужбина.

8. Преглед на дейността през 2025 г.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита загуба в размер на 14 хил. лв., при реализирана печалба от 11 хил. лв. за 2024 г. Финансовият резултат за периода отразява текущите разходи за външни услуги в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв. и разходи за местни данъци и такси в размер на 11 хил. лв. (2024 г.: 6 хил. лв.)). През 2024 г. Дружеството е отчело и печалба от промяна

на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 25 хил. лв. и разходи за данъци в размер на 3 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. общата стойност на активите на Дружеството възлиза на 1 806 хил. лв. (2024 г.: 1 819 хил. лв.). Активите се състоят основно от инвестиционни имоти в размер на 1 727 хил. лв. (2024 г.: 1 727 хил. лв.), разходи за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 35 хил. лв., както и парични средства в размер на 44 хил. лв. (2024 г.: 58 хил. лв.).

Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви възлизат на 2 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.), което показва ниско ниво на задлъжнялост. Провизиите за отсрочени данъци към 31 декември 2025 г. са в размер на 11 хил. лв. (2024 г.: 11 хил. лв.) и са признати във връзка с отчетени временни разлики, произтичащи от промени в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Като цяло финансовото състояние на Дружеството остава стабилно, като основният актив – инвестиционните имоти – запазва своята стойност през отчетния период.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Въпреки, че за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството отчита загуба в размер на 14 хил. лв., към същата дата неразпределената печалба на Дружеството е възлиза на 42 хил. лв., а текущите активи превишават текущите пасиви с 42 хил. лв., което показва наличие на положителен оборотен капитал.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, като е взело предвид текущото финансово състояние, ликвидността, структурата на активите и пасивите, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В резултат на извършената оценка ръководството счита, че Дружеството разполага с достатъчни ресурси да продължи дейността си в обозримо бъдеще и да обслужва своите задължения в нормалния ход на стопанската дейност, без необходимост от продажба на активи или съществени промени в обхвата на дейността. Съответно финансовият отчет е изготвен при прилагане на принципа на действащо предприятие.

9. 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.

10. 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, с изключение на посоченото по-долу.

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 01.01.2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Дата: 11 март 2026 г.

Управител: _____
/Иван Янков/

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
Кабакум Истейтс ЕООД
местност "Беглик Чеир" №184, с. Тополи

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Кабакум Истейтс ЕООД („Дружеството“), съдържащ съкратения баланс към 31 декември 2025 г. и съкратения отчет за приходите и разходите по раздели за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, съдържащо информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на българското законодателство и Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с българското законодателство и Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество с рег. № 032

11 март 2026 г.

България, гр. София, бул. Черни връх № 26

**Съкратен баланс
към 31 декември 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
А. Нетекущи активи	1 762	1 727	А. Собствен капитал	1 793	1 807
Б. Текущи активи	44	92	Б. Провизии за отсрочени данъци	11	11
			В. Задължения	2	1
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	1 806	1 819	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	1 806	1 819

Съставил:

Управител:

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

/Иван Ярков/

Дата: 11 март 2026 г.

С одиторски доклад от 11 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

**Съкратен отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 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.Разходи за суровини, материали и външни услуги	3	5	1.Приходи от дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти, в т.ч.:	-	25
2. Други разходи	11	6	- приходи от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	25
3.Счетоводна печалба (1 от раздел Б – 1 и 2)	-	14	Счетоводна загуба (1 – 1 и 2 от раздел А)	14	-
4. Разходи за данъци от печалбата	-	3			
5.Печалба (счетоводна печалба - 4)	-	11	2. Загуба (счетоводна загуба – 4 от раздел А)	14	-
Всичко (1+2+4+5)	14	25	Всичко (1+2)	14	25

Съставил:

Управител:

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

/Иван Ярков/

Дата: 11 март 2026 г.

С одиторски доклад от 11 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение

Годишният финансов отчет на Дружество обхваща периода от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство (ЗСч), за 2025 г. Дружество се класифицира като микро предприятие. На основание чл. 29, ал. 4 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 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Иван Ярков.

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.

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

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Въпреки, че за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството отчита загуба в размер на 14 хил. лв., към същата дата неразпределената печалба на Дружеството е възлиза на 42 хил. лв., а текущите активи превишават текущите пасиви с 42 хил. лв., което показва наличие на положителен оборотен капитал.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, като е взело предвид текущото финансово състояние, ликвидността, структурата на активите и пасивите, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В резултат на извършената оценка ръководството счита, че Дружеството разполага с достатъчни ресурси да продължи дейността си в обозримо бъдеще и да обслужва своите задължения в нормалния ход на стопанската дейност, без необходимост от продажба на активи или съществени промени в обхвата на дейността. Съответно финансовият отчет е изготвен при прилагане на принципа на действащо предприятие.

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 (земя и сгради), които 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 финансови активи и са представени на ред „А. Нетекущи активи“ в съкратения счетоводния 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.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията 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 финансовия 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, с изключение на посоченото по-долу.

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 01.01.2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 11 март 2026 г.