

Междинен консолидиран доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Елеа Кепитъл Холдинг АД

30 септември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 Преизчислен ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	14 515	92
Инвестиционни имоти	11	84 410	1 942
Инвестиции в асоциирани предприятия	12	21 695	21 270
Отсрочени данъчни активи	20	35	47
Нетекущи активи		120 655	23 351
Текущи активи			
Материални запаси	-	107	107
Финансови активи по справедлива стойност	13	3 112	5 255
Други финансови активи	14	20 358	19 077
Търговски и други вземания	15	5 729	5 706
Вземания от свързани лица	23	23 233	22 466
Пари и парични еквиваленти		56	184
Общо текущи активи		52 595	52 795
Общо активи		173 250	76 146

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв. Преизчислен
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	2 157	2 157
Премиен резерв	16.2	47 451	47 451
Преоценъчен резерв		2	2
Други резерви		254	254
Неразпределена печалба		8 094	2 493
Общо собствен капитал		57 958	52 357
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	17	93 813	23 347
Отсрочени данъчни пасиви	20	2 232	26
Нетекущи пасиви		96 045	23 373
Текущи пасиви			
Финансови задължения	17	18 587	305
Търговски и други задължения	18	655	111
Задължения към свързани лица	23	5	-
Общо текущи пасиви		19 247	416
Общо пасиви		115 292	23 789
Общо собствен капитал и пасиви		173 250	76 146

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	За 9 месеца	За 3 месеца	За 9 месеца	За 3 месеца
		към 30 септември 2025 '000 лв.	към 30 септември 2025 '000 лв.	към 30 септември 2024 '000 лв.	към 30 септември 2024 '000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	716	-	-	-
Други приходи		413	29	1	-
Разходи за материали		(1)	-	(10)	(4)
Разходи за външни услуги		(268)	(43)	(240)	(53)
Разходи за персонала		(185)	(70)	(109)	(35)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(1 606)	(801)	(47)	(29)
Други разходи		(187)	-	(5)	-
Печалба от бизнес комбинации	9	7 137	-	375	-
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	12	425	(595)	-	-
Финансови приходи и разходи, нетно	19	(801)	(503)	438	457
Печалба / (Загуба) преди данъци		5 643	(1 983)	403	336
Разходи за данъци		(42)	(33)	(7)	-
Печалба / (Загуба) за периода		5 601	(2 016)	396	336
Общо всеобхватен доход за периода		5 601	(2 016)	396	336
Доход на акция	21	2,60	(0,93)	0,18	0,16

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 157	47 451	2	254	2 306	52 170
Ефект от промени в счетоводната политика	-	-	-	-	187	187
Коригирано салдо към 1 януари 2025 г.	2 157	47 451	2	254	2 493	52 357
Печалба за периода	-	-	-	-	5 601	5 601
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	5 601	5 601
Салдо към 30 септември 2025 г.	2 157	47 451	2	254	8 094	57 958

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 157	47 451	2	254	2 071	51 935
Печалба за периода	-	-	-	-	396	396
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	396	396
Салдо към 30 септември 2024 г.	2 157	47 451	2	254	2 467	52 331

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(429)	(153)
Постъпления по предоставени заеми	-	109
Получени лихви	170	192
Покупка на краткосрочни инвестиции	(2 515)	(2 098)
Продажба на краткосрочни инвестиции	5 467	7 208
Постъпления от клиенти	11	-
Плащания към доставчици	(331)	(141)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(168)	(113)
Възстановени / (Платени) данъци без данъци върху дохода	(280)	5
Възстановени/ (Платени) данъци върху печалбата	(71)	(44)
Други парични потоци от оперативна дейност	2	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 856	4 962
Инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с придобиване на контрол на дъщерни предприятия, нетно от получени пари и парични еквиваленти	19	(5 226)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	19	(5 226)
Финансова дейност		
Получени заеми	644	1 348
Платени заеми	(795)	(690)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(1 684)	(627)
Други парични потоци от финансова дейност	(169)	(65)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 004)	(34)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(129)	(298)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	185	313
Пари и парични еквиваленти в края на периода	56	15

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за дружеството-майка и дъщерните дружества

Групата Елеа Кепитъл Холдинг (Групата) включва дружество-майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е представена по-долу:

- **Дружество-майка**

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 124020731.

Основната дейност на дружеството е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган..

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, етаж 6.

Органът на управление на Дружеството-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Съставът на Съвета на директорите на Дружеството-майка се състои от Цветан Руменов Димитров, Стоян Иванов Бъчваров и Велислав Николаев Карадачки. След проведено Общо събрание на акционерите на 24 юни 2024 г. е освободен Стоян Иванов Бъчваров от поста му като независим член на Съвета на директорите и е назначен Генади Райчев Петров за нов независим член на Съвета на директорите на Дружеството-майка. На 04 юли 2024 г. има регистрирано вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, за промяна на състава на съвета на директорите на Елеа Кепитъл холдинг АД.

След проведено Общо събрание на акционерите на 11 октомври 2024 г. е освободен Велислав Николаев Карадачки от поста му като член на Съвета на директорите и е назначена Паулина Христова Василева за нов член на Съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД. На дата 22 октомври 2024 г. има регистрирано вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, за промяна на състава на съвета на директорите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД.

С протокол на Съвета на директорите от 11 октомври 2024 г. е взето решение дружеството да се представлява и управлява от Паулина Христова Василева и настоящия изпълнителен директор Цветан Руменов Димитров. Съвета на директорите взема решение за напред дружеството да се представлява само заедно от двамата изпълнителни директори.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса, сегмент Акции, под борсов код RDNA, считано от 05 май 1998 година.

Към 31 декември 2024 г. и 30 септември 2025 г. Дружеството-майка има 1 служител на трудов договор..

Към 30 септември 2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- **„Напредък Инвест“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121872953. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои във вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **„Напредък 1951“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 114539980. Седалището и адресът на управление са в гр. Тръстеник, ул. „Стефан Караджа“ №1, област Плевен, община Долна Митрополия.

Основната дейност на Дружеството се състои в производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- **„Булагрохим“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130531221. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в търговска дейност в страната и чужбина-търговия с промишлени и селскостопански стоки, търговско представителство, консултантска дейност, както и всяка друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

- **„Кей Би Агропродъкс“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205373254. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205410553. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

- **„Голяма Добруджанска мелница“ ООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205444281. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ №137, ет. 6.

Основната дейност на дружеството се състои в производство, изкупуване, съхранение, производство на брашна, търговия с млечни продукти, получени от преработка на зърно и зърнени храни, производство на зърно и други селскостопански култури, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млени продукти; търговско представителство и посредничество; складови сделки; комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, съгласно МСФО, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за

финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

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

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

4. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на междинния съкратен консолидиран финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г., с изключените упоменатите в точка 8.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Съществени сделки

През отчетния период Групата е придобила контрол на групата „Булагрохим“. Повече информация е представена в точка 9.

8. Ефект от промени в счетоводната политика

През 2025 г. Групата е взела решение да промени своята счетоводна политика относно отчитането на инвестиционните си имоти, като е възприет моделът на справедлива стойност за този вид активи.

Във връзка с горното Групата е извършила и корекция на стойността на инвестицията си в асоциираното предприятие Блек Сий Пропърти ПЛС поради промяна в политиката на отчитането на инвестиционните имоти за групата и наличието на подобни в асоциираното предприятие.

По-долу е представена информация относно променените позиции в отчета за финансовото състояние:

	31 декември 2024	Ефекти от промени	31 декември 2024 преизчислен
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 832	110	1 942
Инвестиции в асоциирани предприятия	21 193	77	21 270
Други нетекущи активи	139	-	139
Общо нетекущи активи	23 164	187	23 351
Текущи активи	52 795	-	52 795
Общо активи	75 959	187	76 146
Собствен капитал			
Неразпределена печалба	2 306	187	2 493
Други елементи на собствения капитал	49 864	-	49 864
Общо собствен капитал	52 170	187	52 357
Общо пасиви	23 789	-	23 789
Общо пасиви и собствен капитал	75 959	187	76 146

9. База за консолидация

9.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30 септември 2025	31 декември 2024
		Участие %	Участие %
Напредък Инвест ЕООД	България	100,00	100,00
Напредък 1951 ЕООД	България	100,00	100,00
Булагрохим ЕООД	България	100,00	-
Кей Би Агропродъкс ЕООД	България	100,00	-
Кей Би Агро Индъстри ЕООД	България	100,00	-
Голяма Добруджанска Мелница ООД	България	100,00	-

9.2. Придобиване на група Булагрохим

През март 2025 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100% от дяловете на „Булагрохим“ ЕООД. Чрез покупката Групата придобива и контрол над дъщерните дружества „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕООД и „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД. Уговореното възнаграждение е 5 700 хил. лв., от които 2 500 хил. лв. са предоставени предварително през 2024 г., а остатъкът следва да се плати до края на 2025 г. Справедливата стойност на активите и пасивите на новопридобитите дъщерни предприятия е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31 март 2025 г.) Използвани са провизорни данни.

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	16 029
Нематериални активи	1
Инвестиционни имоти	81 752
Финансови активи	345
Нетекущи активи	98 127
Търговски и други вземания	5 416
Пари и парични еквиваленти	19
Текущи активи	5 435
Общо активи	103 562
Задължения извън група	(90 725)
Нетни разграничими активи и пасиви	12 837

Призната печалба в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	'000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	12 837
Общо възнаграждение	(5 700)
Печалба от придобиване на дъщерно предприятие	7 137

Във връзка с бизнес комбинацията няма преустановени дейности

9.3. Продажба на „КБМ“ ЕООД

През май 2024 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД продава 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД. Нетните активи към датата на продажбата са следните:

	Балансова стойност '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти машини и съоръжения	20
Инвестиционни имоти	11
	31
Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	
Краткосрочни финансови активи	11 716
Текущи финансови активи	2 714
Текущи търговски и други вземания	1 625
Вземания от свързани лица	19
Парични средства	10
	16 084
Общо активи	16 115
Общо пасиви	(11 006)
Общо нетни разграничими активи:	5 109

Печалбата от продажбата е определена както следва:

	'000 лв.
Подлежащо на получаване възнаграждение	8 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 109)
Отписана репутация	(2 516)
Печалба	375

10. Имоти, машини и съоръжения

	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Транспортни средства	Разходи за придобиване на ДМА	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	9	483	126	27	13	8	666
Новопридобити чрез бизнес комбинации	-	15 350	260	419	-	-	16 029
Салдо към 30 септември 2025 г.	9	15 833	386	446	13	8	16 695
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(9)	(417)	(113)	(27)	-	(8)	(574)
Амортизация	-	(1 541)	(13)	(52)	-	-	(1 606)
Салдо към 30 септември 2025 г.	(9)	(1 958)	(126)	(79)	-	(8)	(2 180)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	-	13 875	260	367	13	-	14 515

Към 30 септември 2025 г. Групата има предоставени машини и оборудване в размер на 16 875 хил. лв. предоставени като обезпечение по заеми, представени в точка 17.

Информацията за активите на Групата за предходния период може да бъде представена както следва:

	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Транспортни средства	Разходи за придобиване на ДМА	Други	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2024 г.	9	483	158	27	-	8	685
Новопридобити чрез покупка	-	-	-	-	13	-	13
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	-	-	(32)	-	-	-	(32)
Салдо към 31 декември 2024 г.	9	483	126	27	13	8	666
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2024 г.	(8)	(417)	(122)	(27)	-	(8)	(582)
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	-	-	12	-	-	-	12
Амортизация	(1)	-	(3)	-	-	-	(4)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(9)	(417)	(113)	(27)	-	(8)	(574)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	-	66	13	-	13	-	92

11. Инвестиционни имоти

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Салдо към началото на периода	1 942	1 841
Ефект от промяна в счетоводната политика	-	110
Придобити при бизнес комбинация	81 752	-
Придобити чрез покупка	-	2
Излезли при продажба на дъщерно предприятие	-	(11)
Промяна в справедливата стойност	716	-
Салдо към края на отчетния период	84 410	1 942

Към 31 декември 2024 г. инвестиционните имоти на Групата не се отдават под наем и не са заложили като обезпечение по задължения. Към 30 септември 2025 г. Групата е заложила инвестиционни имоти с балансова стойност 70 650 хил. лв. като обезпечение по заеми, описани в точка 17.

12. Инвестиции в асоциирани предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Black Sea Property Plc	Isle of Man	21 695	27,21	21 270	27,21
		21 695		21 270	

Данни от междинния финансов отчет на асоциираното предприятие към 30 юни 2025 г. са представени по-долу:

	'000 лв.
Дълготрайни активи	167 284
Краткотрайни активи	36 885
Общо активи	204 169
Дългосрочни задължения	39 686
Краткосрочни задължения	63 875
Общо пасиви	103 561
Неконтролиращо участие	1 973
Собствен капитал	98 635
- от които принадлежащ на Дружеството	26 839
Приходи	21 874
Печалба/(Загуба) за периода	1 565
Друг всеобхватен доход за периода	-
Общо всеобхватен доход за периода	1 565
- от които принадлежащ на Дружеството	425

Балансовата стойност на инвестицията може да бъде представена както следва

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Нетни активи на асоциирано предприятие	98 635	97 045
Дял в нетни активи %	27,21%	27,21%
Дял в нетни активи стойност	26 839	26 406
Печалба от изгодна покупка на дружество (нереализирана)	(5 144)	(5 136)
Балансова стойност на инвестицията	21 695	21 270

Движението в инвестицията през периода е следното:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	21 270	20 184
Придобивания през периода	-	868
Дял във финансовия резултат	425	218
Дял в другия всеобхватен доход	-	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	21 695	21 270

Групата е заложила акции на асоциираното предприятие с балансова стойност 778 хил. лв. за обезпечение на заеми (31 декември 2024 г.: 763 хил. лв.).

13. Финансови активи по справедлива стойност

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата		
- Облигации	2 767	5 255
- Акции в непублични дружества	345	
Общо текущи активи	3 112	5 255
Общо други финансови активи	3 112	5 255

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база борсови котировки за ценните книжа с активен пазар. За определяне на справедливата стойност на ценните книжа без активен пазар Дружеството използва алтернативни техники за оценка. Дяловете в договорни фондове се оценяват на база на цени на обратно изкупуване.

30 септември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	-	-	3 112	3 112
Общо	-	-	3 112	3 112

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	-	-	5 255	5 255
Общо	-	-	5 255	5 255

14. Други финансови активи

Другите финансови активи включват:

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-	5 226
Финансови активи, придобити чрез цесии	19 351	13 271
Лихви по финансови активи, придобити чрез цесии	1 150	645
Обезценки на финансови активи, придобити чрез цесии	(157)	(231)
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност - предоставени заеми	-	150
Лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	4
Обезценки на предоставени заеми	-	(2)
Други вземания	14	14
Общо други финансови активи	20 358	19 077

Всички финансови активи не са обезпечени.

15. Търговски и други вземания

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Вземания от доставчици и клиенти	4	-
Вземания по продажба на финансови активи	5 670	5 670
Други финансови търговски вземания	88	87
Очаквани кредитни загуби	(57)	(57)
Финансови активи	5 705	5 700
Данъци за възстановяване	6	2
Разходи за бъдещи периоди	3	1
Други нефинансови активи	15	3
Нефинансови активи	24	6
Търговски и други вземания	5 729	5 706

Вземането в размер на 5 613 хил. лв. представлява остатък за получаване от цената на продажба на дяловете на „КБМ“ ЕООД.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 2 156 802 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка.

	30 септември 2025 Брой акции	30 септември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Юридически лица	2 129 134	98,72	2 128 528	98,69
Физически лица	27 668	1,28	28 274	1,31
Общ брой акции	2 156 802	100,00	2 156 802	100,00

16.2. Премия резерв

Премияният резерв от емисии на финансови инструменти в размер на 47 451 хил. лв. е формиран от разликата между номинала и емисионната стойност на новоиздадените акции, в резултат от упражняването на издадените преди това варанти.

17. Финансови задължения

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекучи	
	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Облигационни заеми	625	68	63 413	23 347
Банкови заеми	-	-	30 400	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	246	237	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	17 716	-	-	-
Общо балансова стойност	18 587	305	93 813	23 347

17.1. Облигационни заеми

На 06 декември 2023 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100039234;
- Брой облигации: 12 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 12 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Начина на амортизация на главницата: на 8 равни вноски от четвъртата до седмата година от по 1 000 хил. евро и 2 равни вноски за осмата година от по 2 хил. евро;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,25% и не повече от 5,25%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка.

Плащанията на главницата са дължими след юни 2027 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2025 г. е в размер на 224 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 56 хил. лв.).

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е придобила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100021224;
- Дата на емитиране: 19 декември 2022 г.;
- Брой облигации: 40 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 40 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Падеж: 19 декември 2031 г.
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1,50%, но не по-малко от 3,25% и не повече от 6,50%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- Обезпечение – инвестиционни имоти с балансова стойност от 32 202 хил. лв. и имоти машини и съоръжения на стойност 16 346 хил. лв.

Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2025 г. е в размер на 401 хил. лв., от които 401 хил. лв. лихви.

17.2. Банкови заеми

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е станала страна по банков заем в размер на 30 400 хил. лв. със срок на връщане 22 декември 2025 г. с опция за удължаване, отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от базов лихвен процент на банката кредитор плюс надбавка за риск. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Групата в размер на 38 348 хил. лв.

17.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 септември 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията по тези сделки възлизат на 246 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 237 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е 4,50%. Като обезпечение Групата е заложила ценни книжа с балансова стойност в размер на 788 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 760 хил. лв.).

17.4. Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти

Задълженията към 30 септември 2025 г. в размер на 17 716 хил. лв. произлизат от договори за покупка на вземания, като по-голямата част възникват при бизнес комбинацията на група „Булагрохим“. Задълженията са краткосрочни и необезпечени.

18. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5	31
Задължения за покупка на финансови активи	475	-
Други финансови пасиви	138	-
Финансови пасиви	618	31
Пенсионни и други задължения към персонала	4	8
Задължения за корпоративен данък	26	65
Други данъчни задължения	3	3
Други задължения	4	4
Нефинансови пасиви	37	80
Текущи търговски и други задължения	655	111

19. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансовите разходи за могат да бъдат анализирани, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Приходи от лихви	1 113	1 342
Разходи по лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 223)	(1 059)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	69	-
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(11)	76
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	231	-
Печалба/(Загуба) от финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	-	82
Други финансови позиции	-	(3)
Финансови приходи и разходи, нетно	(801)	438

20. Отсрочени данъци

Движението в отсрочените данъци може да бъде анализирано както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 '000 лв.	Признати през печалбата и загубата '000 лв.	Придобити при бизнес комбинации '000 лв.	30 септември 2025 '000 лв.
Инвестиционни имоти	26	-	2 321	2 347
Краткосрочни финансови активи	6	7	(115)	(102)
Други финансови активи	(23)	7	-	(16)
Търговски и други вземания	(6)	-	-	(6)
Вземания от свързани лица	(23)	(2)	-	(25)
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
	(21)	12	2 206	2 197
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(53)			(150)
Отсрочени данъчни пасиви	32			2 347
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(21)			2 197

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати през печалбата и загубата	Отписани при продажба на дъщерно предприятие	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	26	-	-	26
Краткосрочни финансови активи	228	12	(234)	6
Други финансови активи	(14)	(46)	14	(46)
Търговски и други вземания	-	(6)	-	(6)
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(118)	18	100	-
	121	(22)	(120)	(21)
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(133)			(53)
Отсрочени данъчни пасиви	254			32
Нетно отсрочени данъчни пасиви	121			(21)

21. Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025	За 9 месеца към 30 септември 2024
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение(в лв.)	5 601 000	396 000
Средно претеглен брой акции	2 156 802	2 156 802
Основен доход на акция (в лв. за акция)	2,60	0,18

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

22.1. Сделки с асоциирани предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Начислени приходи от лихви	778	974

22.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Заплати, включително бонуси	60	36
	60	36

23. Разчети с други свързани лица в края на периода

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи вземания:		
Асоциирани предприятия	22 233	22 462
Други свързани лица под общ контрол	2 767	5 255
Ключов управленски персонал	2	4
Общо текущи вземания от свързани лица	25 002	27 721
Общо вземания от свързани лица	25 002	27 721
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	5	8
Общо текущи задължения към свързани лица	5	8
Общо задължения към свързани лица	5	8

23.1. Асоциирани предприятия

През 2023 г. Групата е предоставила заем към асоциирано предприятие в размер на 21 123 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 22 233 хил. лв., от които 2 344 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 22 689 хил. лв., от които 1 566 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 235 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 227 хил. лв.).

23.2. Други свързани лица под общ контрол

Към края на отчетния период Групата притежава облигации, емитирани от свързано лице. Облигацията е класифицирана като финансов актив по справедлива стойност през печалбата и загубата съгласно бизнес програмата на Групата.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не коригиращи събития между датата на изготвяне на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

25. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 25 ноември 2025 г.