

Междинен консолидиран финансов отчет
Междинен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Елеа Кепитъл Холдинг АД

31 март 2026 г.

Съдържание

	Страница
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
Консолидиран доклад за дейността	-

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	8	6 951	6 962
Инвестиционни имоти	9	44 274	43 677
Инвестиции в асоциирани предприятия	10	11 092	11 092
Предоставени дългосрочни заеми		170	-
Отсрочени данъчни активи	23	70	68
Нетекущи активи		62 557	61 799
Текущи активи			
Материални запаси	11	55	55
Краткосрочни финансови активи	12	567	1 369
Други финансови активи	12	26 213	25 061
Търговски и други вземания	13	104	852
Вземания от свързани предприятия извън групата		20	-
Пари и парични еквиваленти	14	279	71
Общо текущи активи		27 238	27 408
Общо активи		89 795	89 207

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	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	1 100	1 103
Премиен резерв	15.1	24 261	24 261
Преоценъчен резерв		1	1
Други резерви	15.2	130	130
Неразпределена печалба		4 733	1 275
Текуща печалба/(загуба)		399	3 456
Общо собствен капитал		30 624	30 226
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	16	47 988	47 957
Търговски и други задължения	16	1 797	-
Задължения към свързани лица извън групата	-	37	-
Отсрочени данъчни пасиви	23	1 247	1 187
Нетекущи пасиви		51 069	49 144
Текущи пасиви			
Финансови задължения	16	7 711	9 340
Търговски и други задължения	17	391	497
Общо текущи пасиви		8 102	9 837
Общо пасиви		59 171	58 981
Общо собствен капитал и пасиви		89 795	89 207

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	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Приходи по договори с клиенти	18	-	-
Печалба / (Загуба) от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	597	-
Други приходи	18	3	-
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	19	(63)	(23)
Разходи за персонала	20	(45)	(21)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		-	(13)
Други разходи	21	(1)	(1)
Печалба / (Загуба) от бизнескомбинации	-	-	3 503
Печалба / (Загуба) от продажба на дъщерни предприятия	-	-	-
Дял в печалбата / (загубата) на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-
Финансови приходи и разходи, нетно	22	(26)	148
Печалба / (Загуба) преди данъци		465	3 599
Разходи за данъци	23	(66)	(12)
Печалба / (Загуба) за периода		399	3 587
Общо всеобхватен доход за периода		399	3 587
Доход на акция	24	0,19	1,66

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	1 103	24 261	1	130	4 730	30 225
Печалба/(загуба) от превалутиране на акционерен капитал	(3)	-	-	-	3	-
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	-	399	399
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	399	399
Салдо към 31 март 2026 г.	1 100	24 261	1	130	5 132	30 624

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 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 103	24 261	1	130	1 179	26 674
Ефект промени в счетоводни политики и грешки	-	-	-	-	-	-
Коригирано салдо	1 103	24 261	1	130	1 179	26 674
Печалба/ (Загуба) за периода	-	-	-	--	3 587	3 587
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	3 587	3 587
Салдо към 31 март 2025 г.	1 103	24 261	1	130	4 766	30 261

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Цветан Димитров

Изпълнителен директор:

Паулина Василева

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2026 ‘000 евро	31 март 2025 ‘000 евро
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(243)	(149)
Постъпления по предоставени заеми	-	-
Получени лихви	-	-
Покупка на краткосрочни инвестиции	(1 036)	(72)
Продажба на краткосрочни инвестиции	1 516	149
Постъпления от клиенти	3	-
Плащания към доставчици	(62)	(14)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(47)	(7)
Възстановени / (Платени) данъци без данъци върху дохода	-	1
Възстановени / (Платени) данъци върху дохода	-	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(120)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	12	(93)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дългосрочни инвестиции	-	10
Продажба на дългосрочни инвестиции	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	10
Финансова дейност		
Получени заеми	498	123
Платени заеми	(184)	(120)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(113)	(3)
Други парични потоци от финансова дейност	(5)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	196	(1)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	208	(84)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	71	160
Пари и парични еквиваленти в края на периода	279	76

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**

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.

„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. През отчетния период дружеството не е променяло своето името. Дружеството извършва своята дейност на територията на Република България.

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 22.10.2024 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 11.10.2024 г. е взето решение дружеството да се представлява и управлява от Паулина Христова Василева и настоящия изпълнителен директор Цветан Руменов Димитров. Съвета на директорите взима решение занапред 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 март 2026 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството-майка има 1 служител на трудов договор.

Към 31 март 2026 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 междинния съкратен консолидиран финансов отчет

2.1. Основни положения

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от три месеца до 31 март 2026 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 2025 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). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен на начислителна база и при историческата стойност, с изключение на преоценката на инвестиции и деривати, при които е приложена справедлива стойност.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро.) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България е промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, считано от 1 януари 2026 година, като сравнителната информация за предходния период съответно към 31 12 2025 и за първото тримесечие на 2025 са преизчислени в съответствие с изискванията на ЗВЕРБ. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2. Принцип на действащо предприятие и несигурности

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвлечането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток, както и от конфликта между САЩ, Израел и Иран.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 март 2026 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове.

Ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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

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 2026 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата.

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

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 2026 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.
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са 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 2025 г.

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 2025 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. База за консолидация

7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 март 2026 Участие %	31 декември 2025 Участие %
Напредък Инвест ЕООД	България	100,00	100,00
Напредък 1951 ЕООД	България	100,00	100,00
Булагрохим ЕООД	България	100,00	100,00
Кей Би Агропродъкс ЕООД	България	100,00	100,00
Кей Би Агро Индъстри ЕООД	България	100,00	100,00
Голяма Добруджанска Мелница ООД	България	100,00	100,00

7.2. Придобиване на контрол над 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 март 2026 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 евро
Имоти, машини и съоръжения	8 195
Нематериални активи	1
Инвестиционни имоти	41 799
Финансови активи	767
Нетекущи активи	50 762
Търговски и други вземания	2 769
Пари и парични еквиваленти	10
Текущи активи	2 779
Общо активи	53 541
Задължения извън група	(46 446)
Нетни разграничими активи и пасиви	7 095

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

	‘000 евро
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	7 095
Общо възнаграждение	(2 914)
Печалба от придобиване на дъщерно предприятие	4 181

Във връзка с бизнес комбинацията няма преустановени дейности.

7.3. Продажба на „КБМ“ ЕООД

През май 2024 г дружеството – майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД продава 100% от дяловете на „КБМ“ ЕООД срещу възнаграждение в размер на 8 000 хил. лв., което е частично получено.

Нетните активи на Дружеството към датата на продажбата са следните:

	Балансова стойност
	‘000 евро
Нетекущи активи	
Имоти машини и съоръжения	10
Инвестиционни имоти	6
	16
Текущи активи	
Краткосрочни финансови активи	
Краткосрочни финансови активи	5 990
Текущи финансови активи	1 388
Текущи търговски и други вземания	831
Вземания от свързани лица	10
Парични средства	5
	8 224
Общо активи	8 239
Общо пасиви	(5 627)
Общо нетни разграничими активи:	2 612

Печалбата от продажбата е определена както следва:

	‘000 евро
Подлежащо на получаване възнаграждение	4 090
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 612)
Отписана репутация	(1 286)
Печалба от сделката	<u>192</u>

8. Имоти, машини и съоръжения

	Сгради '000 евро	Машини и оборудване '000 евро	Съоръжения '000 евро	Транспортни средства '000 евро	Разходи за придобиване на ДМА '000 евро	Други '000 евро	Общо '000 евро
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2026 г.	3	7 941	165	215	7	-	8 331
Новопридобити при бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	(11)	-	-	-	-	(11)
Салдо към 31 март 2026 г.	3	7 930	165	215	7	-	8 320
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2026 г.	(3)	(1 270)	(42)	(54)	-	-	(1 369)
Отписани през периода	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2026 г.	(3)	(1 270)	(42)	(54)	-	-	(1 369)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	-	6 660	123	161	7	-	6 951

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

	Сгради '000 евро	Машини и оборудване '000 евро	Съоръжения '000 евро	Транспортни средства '000 евро	Разходи за придобиване на ДМА '000 евро	Други '000 евро	Общо '000 евро
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	5	247	64	14	7	4	341
Новопридобити чрез покупка	-	7 848	133	214	-	-	8 195
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	(2)	(154)	(32)	(13)	-	(4)	(206)
Салдо към 31 декември 2025 г.	3	7 941	165	215	7	-	8 331
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(5)	(213)	(58)	(14)	-	(4)	(294)
Отписани при продажба на дъщерно предприятие	-	121	27	-	-	-	154
Амортизация	2	(1 178)	(11)	(40)	-	4	(1 229)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(3)	(1 270)	(42)	(54)	-	-	(1 369)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	-	6 671	123	161	7	-	6 962

9. Инвестиционни имоти

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

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Салдо към началото на периода	43 677	993
Ефект от промяна в счетоводната политика	-	-
Придобити при бизнес комбинация	-	41 799
Придобити чрез покупка	-	-
Излезли при продажба на дъщерно предприятие	-	-
Промяна в справедливата стойност	597	885
Салдо към края на отчетния период	44 274	43 677

Към 31 март 2026 г. Групата е заложила инвестиционни имоти с балансова стойност 36 123 хил. евро като обезпечение по заеми, описани в точка 16.

10. Инвестиции в асоциирани предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 март 2026 '000 евро	Участие %	31 декември 2025 '000 евро	Участие %
Black Sea Property Plc	Isle of Man	11 092	27,21	11 092	27,21
		11 092		11 092	

През март 2024 г. Дружеството е придобило допълнително 24 000 хил. бр. акции с отчетна стойност 227 хил. евро

Данни от финансовия отчет за 2024 г. на асоциираното предприятие са представени по-долу:

	'000 евро
Дълготрайни активи	85 531
Краткотрайни активи	18 859
Общо активи	104 390
Дългосрочни задължения	20 291
Краткосрочни задължения	32 659
Общо пасиви	52 950
Неконтролиращо участие	1 009
Собствен капитал	50 431
- от които принадлежащ на Дружеството	13 723
Приходи	11 184
Печалба/(Загуба) за периода	800
Друг всеобхватен доход за периода	-
Общо всеобхватен доход за периода	800
- от които принадлежащ на Дружеството	217

Балансовата стойност на инвестицията може да бъде представена както следва

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетни активи на асоциирано предприятие	50 431	50431
Дял в нетни активи %	27,21%	27,21%
Дял в нетни активи стойност		
	13 722	13 722
Печалба от изгодна покупка на дружество (нереализирана)	(2 630)	(2 630)
Балансова стойност на инвестицията	11 092	11 092

Движението в инвестицията през периода е следното:

	31 март 2026 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	11 092	10 875
Придобивания през периода	-	-
Дял във финансовия резултат	-	217
Дял в другия всеобхватен доход	-	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	11 092	11 092

Към 31 март 2026 г. Дружеството е заложило акции на асоциираното предприятие с балансова стойност от 386 хил. евро като обезпечение на задължения, представени в точка 16. (31 декември 2025 г.: 386 хил. евро).

11. Материални запаси

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Материали и консумативи	6	6
Незавършено производство	43	43
Готова продукция	3	3
Стоки	4	4
	55	55

12. Други финансови активи

Другите финансови активи включват:

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-	-
Финансови активи, придобити чрез цесии	13 339	12 400
Лихви по финансови активи, придобити чрез цесии	843	636
Обезценки на финансови активи, придобити чрез цесии	(99)	(103)
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност - предоставени заеми	10 800	10 800
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	10 800	10 800
Лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 443	1 321
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	1 443	1 321
Обезценки на предоставени заеми	(121)	(121)
<i>В т.ч. от свързани лица</i>	(121)	(121)
Други вземания	8	7
Обезценка на други финансови вземания	-	-
Общо други финансови активи	26 213	25 061

13. Търговски и други вземания

Текущите търговски и други вземания на Групата могат да бъдат представени, както следва:

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Вземания от доставчици и клиенти	7	2
Вземания по продажба на финансови активи	40	799
Други финансови търговски вземания	45	44
Очаквани кредитни загуби	-	-
Финансови активи	92	846
Данъци за възстановяване	-	-
Разходи за бъдещи периоди	-	1
Гаранции и депозити	2	2
Други нефинансови активи	10	4
Нефинансови активи	12	6
Търговски и други вземания	92	852

14. Пари и парични еквиваленти

Към 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 г. паричните средства на Групата в размер на 279 хил. евро (71 хил. евро) не са блокирани.

15. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 2 156 802 броя обикновени акции с номинална стойност 0,511 евро за всяка.

	31 март 2026 Брой акции	31 март 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Юридически лица	2 129 189	98,72	2 129 189	98,72
Физически лица	27 613	1,28	27 613	1,28
Общ брой акции	2 156 802	100,00	2 156 802	100,00

15.1. Премиен резерв

Премийният резерв от емисии на финансови инструменти в размер на 24 261 хил. евро е формиран от разликата между номинала и емисионната стойност на новоиздадените акции, в резултат от упражняването на издадените преди това варианти.

15.2. Други резерви

Общият размер на резервите в размер на 130 хил. евро, формирани от печалби от предходни отчетни периоди по реда на Търговския закон.

16. Финансови задължения

Задълженията включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Облигационни заеми	113	39	32 445	32 414
Банкови заеми	-	-	15 543	15 543
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	129	127	-	-
Търговски заеми	193	509	-	-
Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти	7 276	8 665	-	-
Търговски и други задължения	-	-	1 797	-
Общо балансова стойност	7 711	9 340	49 785	47 957

16.1. 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 31 март 2026 г. е в размер на 15 хил. евро (31 декември 2024 г.: 29 хил. евро).

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: 511,29 евро.;
- Размер на облигационния заем: 20 452 хил. евро.;
- 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 16 464 хил. евро и имоти машини и съоръжения на стойност 6 950 хил. евро

Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 март 2026 г. е в размер на 25 хил. евро, от които 25 хил. евро лихви.

16.2. Банкови заеми

При бизнес комбинацията на група „Булагрохим“ Групата е станала страна по банков заем в размер на 15 543 хил. евро 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 19 607 хил. евро.

16.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 март 2026 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 129 хил. евро, от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 127 хил. евро, от които 2 хил. евро лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е 4,50%. Като обезпечение Групата е заложила ценни книжка с балансова стойност в размер на 389 хил. евро (31 декември 2025 г.: 389 хил. евро).

16.4. Задължения по договори за придобиване на финансови инструменти

Задълженията към 31 март 2026 г. в размер на 7 276 хил. евро (31 декември 2025 г.: 8 665 хил. евро) произлизат от договори за покупка на вземания, като по-голямата част възникват при бизнес комбинацията на група „Булагрохим“. Задълженията са краткосрочни и необезпечени.

17. Търговски и други задължения

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

	31 март 2026	31 декември 2025
	‘000 евро	‘000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	-	7
Задължения за покупка на финансови активи	266	247
Получени аванси	59	99
Финансови пасиви	325	353

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро
Пенсионни и други задължения към персонала	9	9
Задължения за корпоративен данък	31	22
Други данъчни задължения	-	95
Други задължения	26	18
Нефинансови пасиви	66	144
Текущи търговски и други задължения	391	497

18. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Приходи от наеми	3	-
	3	-

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Консултантски услуги	(63)	(16)
Такси и комисиони	(3)	-
Други	3	(7)
	(63)	(23)

Разходите за възнаграждение на одит на Предприятието-майка са в размер на 0 хил. евро (31 декември 2025 г.: 7 хил. евро).

20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за заплати	(41)	(19)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Разходи за персонала	(45)	(22)

21. Други разходи

	31 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Разходи за данъци и такси	-	-
Други	(1)	(1)
	(1)	(1)

22. Финансови приходи и разходи, нетно

Финансовите разходи за могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Приходи от лихви	208	191
Разходи по лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(228)	(131)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(36)	-
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	-	47
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	16	(7)
Печалба/(Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	19	49
Печалба/(Загуба) от продажба на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	-	-
Печалба/(Загуба) от обезценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	1	-
Други финансови приходи и разходи	(6)	-
Финансови разходи	(26)	148

23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България, в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	465	3 599
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци	(46)	(360)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(22)	(1)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	60	358
Корекции за консолидационни цели	-	-
Текущ разход за данъци върху дохода	(8)	(3)
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(58)	(9)
Разходи за данъци върху дохода	(66)	(12)

Движението в отсрочените данъци може да бъде анализирано както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026	Признати през печалбата и загубата	Отписани при продажба на дъщерно предприятие	31 март 2026
Инвестиционни имоти	1 154	60	-	1 214
Краткосрочни финансови активи	8	(5)	-	3
Други финансови активи	(24)	3	-	(21)
Търговски и други вземания	-	-	-	-
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	-	(18)
	1 119	58	-	1 177
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(43)			(40)
Отсрочени данъчни пасиви	1 162			1 217
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 119			1 177

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати през печалбата и загубата	Отписани при продажба на дъщерно предприятие	31 декември 2025
Инвестиционни имоти	13	(46)	1 187	1 154
Краткосрочни финансови активи	3	6	(1)	8
Други финансови активи	(24)	(2)	-	(26)
Търговски и други вземания	(3)	3	-	-
Търговски и други задължения	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	-	(18)	-	(18)
	(11)	(56)	1 186	1 119
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(27)			(43)
Отсрочени данъчни пасиви	16			1 162
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(11)			1 119

Брутните отсрочени данъчни активи и пасиви по дружества, участващи в консолидацията с както следва:

- Към 31 март 2026 г.: активи 70 хил. евро пасиви: 1 247 хил. евро, нетно пасиви 1 177 хил. евро;
- Към 31 декември 2025 г.: активи 73 хил. евро., пасиви: 1 192 хил. евро., нетно активи 1 119 хил. евро

24. 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:

2026

2025

Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение	399 000	3 587 000
Средно претеглен брой акции	2 156 802	2 156 802
Основен доход на акция (в евро за акция)	0,19	1,66

25. 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.

25.1. Сделки с асоциирани предприятия

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Начислени приходи от лихви	122	141

25.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 март 2026 '000 евро	31 март 2025 '000 евро
Заплати, включително бонуси	7	9
	7	9

26. Разчети с други свързани лица в края на периода

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи вземания:		
Асоциирани предприятия	12 122	12 000
Други свързани лица под общ контрол	567	1 369
Ключов управленски персонал	-	1
Общо текущи вземания от свързани лица	12 689	13 369
Общо вземания от свързани лица	12 689	13 369
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	5
Общо текущи задължения към свързани лица	2	5
Общо задължения към свързани лица	2	5

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем към асоциирано предприятие в размер на 10 800 хил. евро с падеж през 2026 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 12 244 хил. евро, от които 1 444 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 12 121 хил. евро, от които 1 321 хил. евро лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 122 хил. евро (31 декември 2025 г.: 121 хил. евро).

Вземанията в размер на 567 хил. евро (31 декември 2025 г.: 1 369 хил. лв.) представляват вземания по облигационен заем, емитиран от свързано лице. Вземанията са представени в отчета за финансовото състояние на ред „Краткосрочни финансови активи“.

27. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни икове към Групата.

28. Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Ценни книжа	12	567	1 369
		567	1 369
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Други финансови активи	13	26 213	25 061
- Търговски и други вземания	14	104	846
- Вземания от свързани предприятия извън групата		20	-
- Пари и парични еквиваленти	15	279	71
		26 616	25 978
Общо финансови активи		27 183	27 346
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови задължения	7	57 496	57 297
Задължения към свързани лица извън групата		37	-
Търговски и други задължения		325	353
		57 858	57 650

29. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 март 2026 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000	'000	'000	'000
	евро	евро	евро	евро
Активи				
Финансови активи	-	-	567	567
Общо	-	-	567	567

31 декември 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи				
Финансови активи	-	-	1 369	1 369
Общо	-	-	1 369	1 369

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 1 юни 2026 г.