

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД

31 декември 2024 г.

Съдържание

Обща информация.....	2
Годишен Доклад за дейността.....	3
Доклад на независимия одитор.....	12
Отчет за финансово състояние.....	15
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.....	16
Отчет за промените в собствения капитал.....	17
Отчет за паричните потоци.....	18
Приложения към финансовия отчет.....	19

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2024 г. и завършващ на 31.12.2024 г.
Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2023 г. и завършващ на 31.12.2023 г.
Годишният финансов отчет е съставен в български лева.
Точността на числата, представени в отчета, е хиляди лева.
Годишният финансов отчет е самостоятелният отчет на "РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ" ЕАД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на управление: гр. София бул. "Сливница" № 425

Предмет на дейност: Управление на недвижими имоти.

Средна численост на персонала за отчетния период: няма персонал

Клонове регистрирани по ТЗ: няма

Дата на изготвяне: 03.10.2025 г.

Дата на одобрение: 06.10.2025 г. с Решение на Съвета на директорите.

Годишният финансов отчет е подписан от името на "РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ" ЕАД от :

Изпълнителен директор:


/ Георги Дойчев /

Съставител:


/ Сателит Х АД – Станислав Арсов /

Одитор:

ОД „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД № 151

Годишен доклад за дейността

За годината приключваща на 31.12.2024 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

I. Обща информация

“Ринг Истейтс Къмпани” е еднолично акционерно дружество (ЕАД).

С решение 1 от 26 февруари 2002 г. на Софийски градски съд, фирмено дело № 1958 / 2002 г. първоначално е регистрирано дружество с ограничена отговорност „Чефин Риъл Естейт България”.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014 г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, „Чефин Риъл Естейт България“ ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чиито вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика.

През 2015 г. е променена правната форма на Дружеството в Еднолично Акционерно Дружество, и промяната е вписана в Агенция по Вписванията – Търговски Регистър на 22.12.2015 г.

В края на 2015 г. е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на „Фиско Груп“ ЕООД – едноличен собственик. Новият собственик на Дружеството е МВБ Имоти ЕООД.

През 2016 г. Дружеството е преименувано от „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, и промяната е вписана в Агенцията по Вписванията – Търговски Регистър на 07.09.2016 г.

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2024 г. е: МВБ Имоти ЕООД

Основен капитал: 1 501 000 лв. (1 501 броя акции с номинална стойност 1 000 лв.)

Седалище и адрес на управление:

гр. София,
ул. „Сливница“ №425
Георги Дойчев
тел.: (+359) 893 985 566, от 9:30 до 17:00
e-mail: ringimoti@abv.bg

Дружеството е акционерно с едностепенна система на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор
Радостина Лъчезарова Генчева - Председател на Съвета на директорите
Калин Митков Митев член на Съвета на директорите в качеството си на представляващ „МВБ Имоти“ ЕООД/ ЕИК: 203848695

Дружеството се представлява от Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД се състои в:

- Изграждане и стопанисване на сгради;
- Предоставяне под наем на офиси;
- Участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство;

Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения.

Обслужваща банка:

„Централна кооперативна банка” АД

гр. София,

бул. „Цариградско шосе” № 87

тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9:00 до 17:00

e-mail: inv.banking@ccbank.bg

Численост и структура на персонала:

Към 31.12.2024 г. персоналят включва само двама души с договори за управление, които са членове на съвета на директорите. Няма персонал по трудов договор.

Обслужващи организации:

„Сателит Х“ АД – счетоводно обслужване

„Одит Виктори груп“ ООД – одиторско дружество

Промени през 2024 г.

Няма промяна в дейността, собствеността, управлението, активите, персонал, клиенти и доставчици.

II. Имуществено и финансово състояние

През 2024 г. Дружеството отчита приходи от предоставени услуги в размер на 1 188 хил.лв. и реализира нетна печалба от дейността си в размер на 768 хил.лв. Задълженията на Дружеството по получени заеми към 31.12.2023 г. са в размер на 11 083 хил.лв. в т.ч. към финансови предприятия 7 796 хил. лв.

През 2024 година Дружеството е постигнало следните резултати от дейността си:

Показатели:

Рентабилност на приходите от продажби	0.65
Рентабилност на собствения капитал	0.13
Обща ликвидност	0.05
Бърза ликвидност	0.05

III. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

IV. Бъдещо развитие на Дружеството

Основна цел на ръководството е дружеството да работи дългосрочно на пазарна основа и да разреши проблемите, натрупани при управлението на предишните собственици. За да се постигне тази цел, ще се положат усилия за изплащане на задълженията към кредиторите.

Дружеството ще управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на съотношението на дълг към капитал.

Стратегията на Дружеството остава непроменена и за 2025 година като Дружеството ще продължи да отдава под наем собствените си недвижими имоти.

Ръководството счита, че продължаващата война между Русия и Украйна няма да окаже влияние върху дейността на Дружеството и през 2025 г.

През 2025 г. са предприети действия по регистриране на Дружеството като Емитент на ценни книжа, чиито прехвърляеми ценни книжа ще се търгуват на БФБ

V. Рискове

Осъществявайки дейността си, дружеството е изложено на многообразни финансови рискове:

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на управителния орган относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

1. Систематични рискове

Общите (систематични) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

1.1. Политически риск

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими при неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност, ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави-членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем

с интензивния бежански поток от Близкия изток.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

1.2 Макроикономически риск

В публикация на 6 декември 2024 г. на НСИ, е посочено, че през третото тримесечие на 2024 г. brutният вътрешен продукт (БВП) нараства с 2.4% в сравнение с третото тримесечие на 2023 г. и с 0.6% спрямо второто тримесечие на 2024 г. по сезонно изгладени данни. Сезонно изгладените данни за третото тримесечие на 2024 година показват нарастване на крайното потребление с 1.3% спрямо предходното тримесечие. През третото тримесечие на 2024 г. износът на стоки и услуги намалява с 1.5%, а вносът на стоки и услуги се увеличава с 0.1% в сравнение с предходното тримесечие по сезонно изгладени данни.

1.3 Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват, потреблението спада в следствие на което съществува вероятност от спад на приходите и печалбите за фирмите.

По данни на НСИ, през декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%.

По данни на НСИ, според ХИПЦ през декември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.6%.

По данни на НСИ, публикувани на 15.05.2025 г., индексът на потребителските цени през април 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е -0,8 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2025 г., спрямо април 2024 г. е 3.5%.

1.4. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия Изток

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Освен това, при крайно неблагоприятно развитие на конфликта, той може да се разрасне и дори да се прибегне към използването на оръжия за масово унищожение, което би имало невъобразим ефект за цялото човечество.

Повече от три години след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация. Това допринесе за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Предвид развитието на войната и въпреки усилията за мирни преговори, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на

стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

1.5. Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата са сред основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и би вдигнало очакванията за доходност на инвеститорите, като потенциалният неблагоприятен ефект от това би бил, както оскъпяване на капиталовите ресурси на Дружеството, така и спад на стойността на инвестиции в акциите му, поради увеличаване на рисковата премия.

През октомври 2024 г. Рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута BBB с положителна перспектива, съобщават от пресцентъра на Министерството на финансите.

Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългосрочното функциониране на режима на паричен съвет. Също така, Fitch Ratings отбелязват, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж и стабилността на държавните финанси в дългосрочен план.

Положителната перспектива отразява изгледите на страната за членство в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната позиция на страната. Fitch Ratings счита, че е налице широк политически ангажимент на национално и европейско ниво за приемане на еврото.

1.6. Валутен риск

Валутният риск представлява вероятността от изменения на валутния режим или валутните курсове на чуждестранните валути към българския лев, което би могло да има неблагоприятни последици за разходите, рентабилността и общата стабилност на икономическите субекти и местната и регионална икономика като цяло. Проявлението на този риск и влиянието му върху дейността на Дружеството зависи от предмета му на дейност, както и дела от пазара, което то заема. Осъществявайки дейността си само на българския пазар, Дружеството остава по-малко изложено на прякото влияние на валутния риск (нивото на риска спрямо еврото е близо до 0 поради наличието на действащата система на валутен борд в страната).

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената неинфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

1.7. Лихвен риск

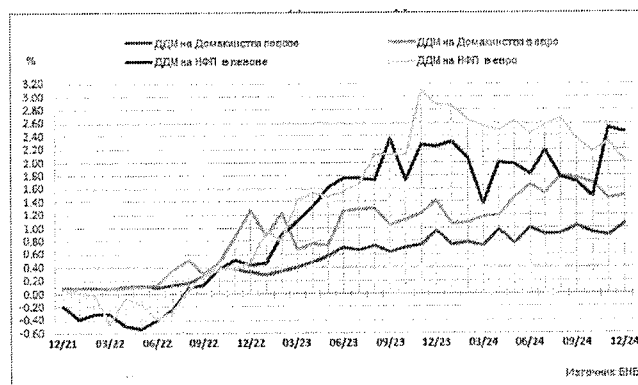
Лихвеният риск, свързан с паричните потоци, може да се прояви при промени в пазарните лихвени нива, влияещи върху бъдещи парични потоци от финансови инструменти.

**ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ
ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2024 Г. ДО 31.12.2024 Г.**



По данни на БНБ от 30 декември 2024 г. основният лихвен процент (ОЛП) през декември 2024 г. е 3.04%, като в сравнение с ноември 2024 г. намалява с 0.18 процентни пункта (пр. п.). През декември 2024 г. индексът ЛЕОНИА Плюс4 се понижава с 0.09 пр. п. до 2.95%. Лихвеният процент по свръхрезервите е 0.00%, като спрямо ноември 2024 г. запазва нивото си.

**ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВ БИЗНЕС ПО ДЕПОЗИТИ С ДОГОВОРЕН МАТУРИТЕТ НА СЕКТОРИ
НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА**



1.8. Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на

детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

1.9. Други систематични рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените цели. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

2. Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

2.1. Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени

Предвид структурата на активите на Дружеството, включително и бъдещата такива, които дружеството ще придобива (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще имат ключов ефект върху финансовия резултат на Дружеството и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

2.2. Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност и ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което проявлението този риск до голяма степен е ограничено.

2.3. Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на разходите преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

2.4. Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

По-голяма част от сделките на Дружеството са със свързани лица. Възможно е, предвид специфичната групова структура, голяма част от сделките на Дружеството да бъдат със свързани лица и по различни причини те да бъдат сключени при условия, различаващи се от пазарните.

2.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от възможността дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността Дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения.

2.6. Кредитен риск

Кредитният риск на Дружеството представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи в края на отчетния период.

2.7. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е с плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата. Облигационната емисия на дружеството е с плаващ лихвен процент, който се формира като сбор на 6-месечен EURIBOR и надбавка в размер на 1.25 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5%. По-високи стойности на 6-месечния EURIBOR биха довели до нарастване на лихвата и съответно лихвените плащания по облигационната емисия. Това нарастване е ограничено от заложеният максимален лихвен процент.

2.8. Валутен риск

Дружеството няма сделки в различна валута освен в български лева, затова не е изложено на значителен валутен риск.

VI. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

Няма събития, които са настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет, до датата на одобрение – 20.05.2025 г., които да налагат корекции на отчета.

Дружеството оповестява следното некоригиращо събитие.

През м.01.2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала „МВБ Имоти“ ЕООД за увеличение на капитала на Дружеството чрез трансформиране на задължение по заем и лихви в капитал (непарична вноска) чрез емитиране на нови 3072 броя Акции, всяка с номинал 1000 лева.

На 05.02.2025 г. е вписано увеличението на капитала до 4 573 000 лева, разпределен в 4 573 броя Акции всяка с номинал 1000 лева.

На 9 април 2025 г. Дружеството издава облигационна емисия в размер на 12 500 хил. Евро (настоящата облигационна емисия). Емитирани са 12 500 бр. обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 Евро всяка и годишна лихва в размер на 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5%, платима два пъти годишно. Срокът на облигационната емисия е седем години.

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ;

ISIN код	BG2100006258
Размер на облигационния заем	12 500 000 (дванадесет милиона и петстотин хиляди) Евро
Валута на облигационния заем	EUR
Брой корпоративни облигации	12 500 (дванадесет хиляди и петстотин) броя
Дата на издаване	09.04.2025 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	09.10.2027 г.; 09.04.2028 г.; 09.10.2028 г.; 09.04.2029 г.; 09.10.2029 г.; 09.04.2030 г.; 09.10.2030 г.; 09.04.2031 г.; 09.10.2031 г.; 09.04.2032 г.; 09.10.2032 г.
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 3% и не повече от 5%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

VII. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Не е осъществявана научноизследователска и развойна дейност през отчетния период.

VIII. Информация, изисквана на основание чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

До 01.01.2024 г. в "РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ" ЕАД, гр. София, не е извършвано закупуване на собствени акции на дружеството. Това закупуване не е извършвано и през отчетната 2024 г.

През 2024 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите за АД в състав от трима членове. Общата сума на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2024 г. е 26 хил. лв. (за 2023 г. – 18 хил.лв.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават пряко и непряко от акциите на дружеството.

Няма членове на Съвета на директорите, които да участват в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници с притежаване на повече от 25% от капитала на такива дружества.

Калин Митков Митев, представляващ „МВБ Имоти“ ЕООД, ЕИК 203848695, като член на СД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД участва като изпълнителен директор на «МВБ Трак енд Бъс България» ЕАД

"РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ " ЕАД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството. Поради това през 2024 г. не са предприемани дейности за хеджиране на финансови позиции.

IX. Друга информация

Дружеството няма регистрирани клонове.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ” ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ” ЕАД, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО (счетоводни стандарти, приети от ЕС).

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 на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ 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 Глава седма от 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.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за

дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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 изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО (счетоводни стандарти приети от ЕС) 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 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 със Закона за независимия финансов одит и МОС, 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.

- достигахме 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.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
Рег. № 151 – „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

Радослав Порожанов
Представяващ

ул. "Проф.Никола Михайлов" № 6
София, п.к. 1142 България

Дата: 17.10.2025 г.

Илиана Порожанова
Регистриран одитор отговорен за одита

„РИНГ ИСТЕЙТСТ КЪМПАНИ“ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2024 г.

	Прило- жения	към 31.12.2024 г. (хил.лв)	към 31.12.2023 г. (хил.лв)	към 01.01.2023 (хил.лв)
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения, оборудване	4	89	96	106
Инвестиционни имоти	5	18 203	18 049	17 862
Общо нетекущи активи		18 292	18 145	17 968
Текущи активи				
Търговски и други вземания	6	156	27	295
Парични средства и парични еквиваленти	7	58	6	4
Общо текущи активи		214	33	299
ОБЩО АКТИВИ		18 506	18 178	18 267
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Регистриран капитал	8	1 501	1 501	1 501
Резерви	9	150	0	0
Натрупана печалба в т.ч.	10	4 447	3 924	3 269
Текуща печалба	10	768	656	842
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		6 098	5 425	4 770
ПАСИВИ				
Нетекущи пасиви				
Задължения към финансови предприятия	11	6 796	7 808	8 437
Провизии за данъци	12	1 079	1 020	975
Общо нетекущи пасиви		7 875	8 828	9 412
Текущи пасиви				
Задължения към финансови предприятия	11	1 000	812	996
Задължения към предприятия от група	13	3 287	3 046	2 919
Търговски и други задължения	14	19	21	17
Данъчни задължения	15	227	46	153
Общо текущи пасиви		4 533	3 925	4 085
ОБЩО ПАСИВИ		12 408	12 753	13 497
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		18 506	18 178	18 267

Дата на съставяне: 03.10.2025 г.

Този годишен финансов отчет е одитиран от СД на 06.10.2025 г.

Съставител:

\ „Сателит X“ АД – Станислав Арсов \

Регистриран одитор отговорен за одита:

\ Илиана Порожанова \

Одиторско дружество рег. № 151 „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

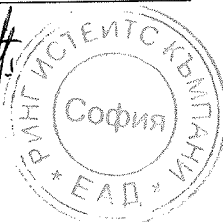
Представяващ:

\ Радослав Порожанов \

Дата на заверка: 17.10.2025 г.

Представяващ:

\ Георги Дойчев \



Приложенията на страници от 35-40 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„РИНГ ИСТЕЙТСТ КЪМПАНИ“ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за годината, завършваща на 31 Декември 2024 г.

Приложения	2024 година (хил.лв)	2023 година (хил.лв)
Приходи от договори с клиенти	16	1 188
Разходи за външни услуги	17	(34)
Разходи за персонал	18	(28)
Разходи за амортизация	4	(7)
Промяна в справедливата стойност на ИИ	19	(74)
Други оперативни разходи	20	(38)
Финансови разходи, нето	21	(129)
Печалба преди данъци	878	726
Разход за данък	22	(110)
Печалба за годината	768	656
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	768	656

768 656

Дата на съставяне: 03.10.2025 г.

Този годишен финансов отчет е одобрен от СД на 06.10.2025 г.

Съставител:

\ „Сателит“ ЕАД – Станислав Арсов \

Регистриран одитор отговорен за одита:

\ Илиана Порожанова \

Одиторско дружество рег. № 151 „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

Представяващ:

\ Радослав Порожанов \

Дата на заверка: 17.10.2025 г.

Представяващ:

\ Георги Дойчев \

Приложенията на страници от 35-40 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„РИНГ ИСТЕЙТСТ КЪМПАНИ“ ЕАД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за годината, завършваща на 31 Декември 2024 г.**

	Регистриран капитал	Резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
	(хил.лв)	(хил.лв)	(хил.лв)	(хил.лв)
Салдо към 01 януари 2023 година	1 501	-	3 269	4 770
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	656	656
Печалба за годината	-	-	656	656
Други изменения в собствения капитал			(1)	(1)
Отнасяне на печалба в резерви	-			-
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 501		3 924	5 425
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	768	768
Печалба за годината	-	-	768	768
			(95)	(95)
<i>Разпределяне на дивиденди</i>				
Отнасяне на печалба в резерви	-	150	(150)	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 501	150	4 447	6 098

Дата на съставяне: 03.10.2025 г.

Този годишен финансов отчет е одобрен от СД на 06.10.2025 г.

Съставител:

\ „СателиТХ“ АД - Станислав Арсов

Регистриран одитор отговорен за одита:

\ Илиана Порожанова \

Одиторско дружество рег. № 151 „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

Представяващ:

\ Радослав Порожанов \

Дата на заверка: 17.10.2025 г.

Представяващ:

\ Георги Дойчев \

Приложенията на страници от 35-40 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„РИНГ ИСТЕЙТСТ КЪМПАНИ“ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 Декември 2024 г.

Прило- жения	2024 година (хил.лв)	2023 година (хил.лв)
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 463	1 720
Плащания на доставчици	(72)	(97)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(42)	(34)
Плащания за данъци	(26)	(-)
Други парични потоци, нето	(233)	(523)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 090	1 066
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(0)	(0)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащане по заеми	(812)	(836)
Плащания на лихви	(210)	(210)
Други парични потоци от финансова дейност	(16)	(18)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 038)	(1 064)
Нетно увеличение / (намаление) на парични средства	52	2
Парични средства в началото на годината	6	4
Парични средства в края на годината	10	6

Дата на съставяне: 06.10.2025 г.

Този годишен финансов отчет е одобрен от СД на 06.10.2025 г.

Съставител:

„Сателит X“ АД – Станислав Арсов

Регистриран одитор отговорен за одита:

Илиана Порожанова

Одиторско дружество рег. № 151 „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

Представяващ:

Радослав Порожанов

Дата на заверка: 17.10.2025 г.

Представяващ:

Георги Дойчев

Приложенията на страници от 35-40 са неразделна част от настоящия финансов отчет

ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Информация за дружеството

Предмет на дейност

„РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД, ЕИК: 203846146 е с предмет на дейност Изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси и др., както и участие в други индустриални и търговски дейности, осъществяването на които не е забранено от българското законодателство. Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения, с код 6820.

Седалище и адрес на управление:

гр. София,
ул. „Сливница“ №425
Георги Дойчев
тел.: (+359) 893 985 566, от 9:30 до 17:00
e-mail: ringimoti@abv.bg

Дружеството е акционерно с едностепенна система на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор
Радостина Лъчезарова Генчева - Председател на Съвета на директорите
Калин Митков Митев член на Съвета на директорите в качеството си на представляващ „МВБ Имоти“ ЕООД/ ЕИК: 203848695

Дружеството се представлява от Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор

Средно-списъчният брой на персонала за 2024 г е 2 лица с договор за управление.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение- счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2 Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база действащо предприятие. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, която обхваща период от поне

дванадесет месеца, считано от датата на финансовия отчет.

2.3 Прилагане за първи път на Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Настоящият отчет е първият финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Дружеството е представяло финансови отчети съгласно Националните счетоводни стандарти, приложими в България, ежегодно до 31 декември всяка година, включително за годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

Датата на преминаване към МСФО е 1 януари 2023 г. Дружеството е приложило изискванията на Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ при прехода по МСФО, като е изготвило своя встъпителен баланс към 1 януари 2023 г. Дружеството прилага една и съща счетоводна политика в своя встъпителен отчет за финансовото състояние по МСФО и за всички периоди, представени в този първи финансов отчет по МСФО.

При изготвянето на встъпителния си баланс по МСФО Дружеството е коригирало стойностите, отчетени преди това във финансовите си отчети, изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България. Преквалификациите и корекциите, произтичащи от промяната в счетоводната база на Дружеството се отразяват във встъпителния баланс към 01 януари 2023 г., спазвайки счетоводните политики, заложили в МСФО 1.

Равняване на капитала, отчетен съгласно досегашните Общоприети счетоводни принципи, с капитала съгласно МСФО

Собствен капитал НСС		Собствен капитал МСФО	
31 декември 2022 г.		01 януари 2023 г.	
ан капитал	1 501		1 501
елена печалба	2 427		2 427
з годината	842		842
ствен капитал	4 770		4 770

а на последния годишен финансов отчет, *отвие с*
Националните счетоводни стандарти, приложими в България

	та на последния отчет по НСС декември 2023 г.	Корекции при преминаване	Дата на отчета по МСФО 01 януари 2024 г.
1 капитал	1 501		1 501
лена печалба	2 427		2 427
годината	842	-	842
гвен капитал	4 770	(-)	4 770

При прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, Дружеството не е признало очаквана кредитна загуба (ОКЗ), свързана с вземанията по договори с клиенти, защото всички договори са краткосрочни.

При прехода към МСФО, активите и пасивите нямат промяна в класификацията.

Дружеството е избрало да отчита инвестиционните си имоти по справедлива стойност съгласно национален стандарт СС № 40 – Отчитане на инвестиционни имоти. Същата счетоводна политика се запазва и след 31.12.2023 г.

3. Обобщение на съществёните счетоводни политики

3.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени, са оповестени в Приложение 3.23.

3.2 Сравнителни данни

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството представя обичайно сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Настоящият финансов отчет е първият отчет на Дружеството по МСФО и включва три отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения, включително сравнителна информация за всички представени отчети.

3.3 Сделки в чуждестранна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на Дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение EUR 1 - BGN 1.95583.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Паричните средства, вземанията и задълженията като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

3.4 Имоти, машини и съоръжения

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

Класификация

Като имоти, машини и съоръжения се отчитат активите, които отговарят на критериите посочени в МСС 16 и чиято стойност е равна или по-висока от стойностния праг на същественост, определен в размер на 700 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

При придобиване на имоти, машини и съоръженията при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Последващо оценяване

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други разходи за текущото обслужване, поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Отписване

Имотите, машините и оборудването се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в статия „Други приходи / (доходи)“.

Амортизация

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линеен метод за периода на очаквания полезен живот.

Остатъчната стойност и полезният живот на актив се преразглеждат при приключването на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна в счетоводните приблизителни оценки в съответствие с МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Амортизацията започва от момента, в който имотите, машините и съоръженията са налични в предприятието, на мястото и в състоянието, необходими за експлоатацията им по начина предвиден от ръководството, обичайно от началото на месеца, следващ месеца на въвеждането в експлоатация.

Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати: датата, на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5 или датата на отписване на активите.

Средният полезен живот в години за основните групи е, както следва:

- Машини, съоръжения и оборудване: 10 - 25 години

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.5 Нематериални активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценки.

Себестойността на вътрешно създаден нематериален актив (продукт на развойна дейност) включва всички пряко свързани разходи, необходими за създаването, производството и подготовката на актив, за да бъде приведен в състояние да функционира по начина, очакван от ръководството. Пряко свързаните разходи са:

- а) разходи за материали и услуги, използвани при създаването на нематериален актив;
- б) разходи за доходи на наетите лица, произтичащи от създаването на нематериален актив;
- в) такси за регистриране на законови права; и
- г) амортизация на патенти и лицензи, които са използвани за създаване на

нематериалния актив.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 2 години.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност на активите би могла да надвишава тяхната възстановима стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалба или загуба за годината).

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на „нематериалните активи“ се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Посочват се нетно към „други доходи/(загуби) от дейността“ в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.6 Инвестиционни имоти

Модел на справедлива стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти – земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, 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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от договори с клиенти“ и ред „Други оперативни разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 16.

3.7. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на клиента - длъжник.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

3.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити в банки с матуритет до три месеца.

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

3.9. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо - по амортизирана стойност.

3.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Дружеството начислява текущи данъци в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за Корпоративно Подоходно Облагане. Номиналната данъчна ставка за 2024 г. е 10%.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на Дружеството към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики. Отсрочени данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчно облагаема печалба или да се появят облагаеми временни разлики, от които могат да се приспаднат тези намаляеми временни разлики.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преразглежда всяка година и се намаляват до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочени данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или в друга балансова позиция или в друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към собствения капитал в компонент или в балансова позиция или в друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база на данъчните ставки, които се очакват да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия

всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

3.11. Собствен капитал

Собственият капитал се състои от регистрирания акционерен капитал на Дружеството въз основа на приложимите правни разпоредби и устава. Номиналната стойност на акционерния капитал на Дружеството е посочен в размера, определен в устава и в Търговския регистър.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, Дружеството е длъжно да формира и „фонд Резервен“, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание на акционерите.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Неразпределената печалба включва нетната печалба (загуба) за годината, призната в отчета за всеобхватния доход и натрупаните печалби (загуби) от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

3.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала (различни от доходите при напускане) включват заплати, бонуси, компенсация за неизползван отпуск и вноски за социално и здравно осигуряване.

Дружеството признава прогнозираната недисконтирана сума на краткосрочните доходи на персонала като разход в периода, в който персонала е предоставил услугите, свързани с тези доходи (независимо от датата на плащане), съответстващ на други пасиви в отчета.

Размерът на краткосрочните доходи на персонала, произтичащи от неизползван отпуск се изчислява като сбор от неизползваните дни платен отпуск на всеки служител, умножен по дневната ставка на брутната му заплата.

Дългосрочни доходи

Пасивите на дружеството, произтичащи от дългосрочни доходи на персонала, различни от пенсионните планове, представляват бъдещи доходи, платими на служители в замяна на услуги, предоставени на Дружеството в текущия, или в предходни периоди, които не са дължими в цялата си стойност в рамките на 12 месеца от завършване на услугата.

Дружеството няма персонал, назначен с трудови договори.

3.13. Отчитане на лизинговите договори

Признаване и отчитане на лизинг, по които дружеството е лизингополучател

Прилагане

Дружеството прилага МСФО 16 Лизинг по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване с изключение на правата, притежавани от дружеството по лицензионни договори, в рамките на обхвата на МСС 38 Нематериални активи.

Освобождавания

Дружеството, в качеството си на лизингополучател е избрало да прилага освобождаване от изискванията за признаване за лизингови договори с кратък срок (до 12 месеца) и/или лизингови договори за основни активи с ниска стойност. Дружеството признава свързаните с тях лизингови плащания като текущи разходи по линейния метод за срока на лизинговия договор или на друга систематична база, когато тази база отразява по-точно ползите за лизингополучателя.

Установяване на лизинг, признаване

Договор съдържа елементи на лизинг, ако той прехвърля правото да се контролира ползването на даден идентифициран актив за определен период от време срещу възнаграждение. На датата на

стартването на лизинга, лизингополучателят признава „актив с право на ползване“ на отделния базов актив, и финансов пасив, представляващ настоящата стойност на задължението за плащане на лизинговите суми.

Отделяне на елементите на договора

За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг всеки лизингов компонент се отчита отделно от нелизинговите компоненти на договора.

Срок на лизинговия договор

Срокът на лизинговия договор се определя като неотменим период на лизинга, заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване и/или опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция. Срокът на лизинговия договор се преразглежда при промяна в неотменимия период на лизинга.

Първоначална оценка

Лизингополучателят признава „актив с право на ползване“ и задължение за лизинг на датата, на която лизингът е на разположение за използване.

При първоначално оценяване „активът с право на ползване“ се отчита по цена на придобиване, която включва сумата на първоначалната оценка на задължението за лизинг, всички лизингови плащания, извършени към или преди началната дата на стартиране на лизинга минус получени суми за предоставени стимули, всички първоначални преки разходи и провизията за разходи, свързани с демонтиране и преместване на актива.

Пасивът „задължение за лизинг“ първоначално се признава по сегашната стойност на всички лизингови плащания, неплатени към този момент с лихвения процент, присъщ за лизинга или с лихвения процент по привлечен капитал на наемателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- фиксирани плащания (включително фиксираните по същество плащания), минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Последващо оценяване

Избраният от Дружеството подход за последваща оценка на „актива с право на ползване“ е моделът на цената на придобиване, намалена с последващо начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка и коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга.

Прилагат се изискванията за амортизация в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, когато се амортизира актив с право на ползване.

Ако собствеността върху актива се прехвърля на лизингополучателя по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване от лизингополучателя, последният амортизира актива с право на ползване от началната дата до края на полезния живот на основния актив. В противен случай активът с право на ползване се амортизира от началната дата до края на полезния живот на актива с право на ползване или до изтичането на срока на лизинговия договор, което от двете настъпи по-рано.

Прилага МСС 36 Обезценка на активи, за да се определи дали активът с право на ползване е обезценен и да отчете всички установени загуби от обезценка.

След началната дата пасива по лизинга се оценява като се:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и

- преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент за периода (дисконтовият процент).

След началната дата в печалбата или загубата се признават, освен ако са включени в балансовата стойност на друг актив съгласно други приложими стандарти:

- лихвата по пасива по лизинга; и
- променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

3.14. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив на едно предприятие и финансов пасив или инструмент на собствения капитал на друго предприятие.

3.15.1. Финансови активи

Първоначално признаване и класификация

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи, представляващи парични средства в банки, търговски вземания, други вземания, съдебни и присъдени вземания и вземания от свързани лица, се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизирана стойност.

Първоначално оценяване

Първоначално всички финансови активи, с изключение на търговските вземания, се оценяват по тяхната справедлива стойност, плюс преките разходи по транзакцията, в случай, че не се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата, когато се признават първоначално нето от разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране и за които Дружеството прилага практически целесъобразната мярка по МСФО 15 в това отношение, се оценяват първоначално по съответната цената на сделката, в съответствие с МСФО 15.

Последващо оценяване и представяне

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите активи се класифицират в една от следните категории: „финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“ (дългови инструменти), „финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с рекласифициране на натрупаните печалби и загуби (дългови инструменти)“, „финансови активи, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, без рекласифициране на натрупани печалби и загуби при отписване“ (капиталови инструменти) или „финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата“ (дългови и капиталови инструменти).

Дружеството класифицира финансовите си активи като такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория включва парични средства в банки, търговски вземания, други вземания, съдебни и присъдени вземания и вземания от свързани лица и предоставени заеми. Тази категория финансови активи е най-съществена за Дружеството.

Дружеството оценява и измерва финансовите активи по амортизирана стойност, ако са изпълнени и двете от следните условия:

- Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел с цел да се държат финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци;
- Договорените условия на финансовия актив водят до определени дати на паричните потоци, които са единствено плащания на главници и лихви върху неизплатената главница.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“, чрез който приходите от

лихви се изчисляват, като ефективният лихвен процент се прилага към брутната балансова стойност на инструментите. За закупени или създадени активи, с първоначална кредитна обезценка и такива с призната впоследствие кредитна обезценка, се прилага, съответно, коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент и ефективния лихвен процент, но по амортизираната стойност на актива.

Финансовите активи в тази категория се подлагат на преглед за обезценка към датата на всеки финансов отчет на Дружеството, като промените се отразяват в печалбата или загубата.

Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, променен или обезценен.

Отписване

Финансов актив (или, където е приложимо, част от финансов актив или част от група подобни финансови активи) се отписват в случаи, когато договорните права върху паричните потоци от актива са изтекли или Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е поело задължението да изплати изцяло получените парични потоци без съществено забавяне на трета страна по споразумение "прехвърляне".

При отписване на финансов актив в неговата цялост разликата между 1) балансовата стойност (измерена към датата на отписване) и 2) полученото възнаграждение (включително всеки нов актив, получен без новото поемане на нов пасив), се признават в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очакваните кредитни загуби за целия живот още при първоначалното признаване на вземанията.

Дружеството прилага матрица, чрез която се изчисляват очакваните кредитни загуби по търговски вземания. Вземанията се категоризират по просрочие и се групират по вид и клиентски сегменти с различни модели на кредитни загуби.

Търговските вземания от свързани лица са предмет на индивидуална оценка на кредитния риск, която взема предвид наличната качествена и нестатистическа количествена информация. Обезценката се определя на база очаквани кредитни загуби, като се използва "опростения" подход.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години.

3.15.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценка

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Според срока им на погасяване финансовите пасиви се класифицират на дългосрочни и краткосрочни.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират, а нетната сума се отчита в отчета за финансовото състояние, ако има действащо законно право да се компенсират признатите суми и Дружеството има намерение да се уреди на нетна основа, да се реализират активите и уреждат пасивите едновременно.

3.16. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база на най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството.

3.17. Безвъзмездни средства, предоставени от държавата (правителствени финансираня)

Правителствените дарения и отсрочените финансираня се признават, когато съществува разумна сигурност, че дарението/ финансирането ще бъде получено и че всички свързани с него условия ще бъдат изпълнени.

Правителствено финансиране, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Правителствено финансиране, свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за целия период на полезен живот на актива, пропорционално на размера на признатата в разходите амортизация.

3.18. Приходи

3.18.1 Приходи по договори с клиенти

Признаване и оценка на приходите от договори с клиенти

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Договорите с клиенти обичайно включват едно единствено задължение за изпълнение.

Оценяване

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

При определяне на цената на сделката Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

Задължения за изпълнение и подход за признаване на основни видове приходи по договори с клиенти

Приходи от услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават в счетоводния период, през който са предоставени услугите. Дружеството прехвърля контрола върху услугите с течение на времето и следователно удовлетворява задължението за изпълнение и признава приходи с течение на времето. Ако към края на отчетния период услугата по договора не е изцяло извършена, приходите се признават въз основа на действителната услуга, предоставена до края на отчетния период, като пропорционална част от общите услуги, които трябва да бъдат предоставени, тъй като клиентът получава и потребява ползите едновременно. Това се определя въз основа на действително вложено време за извършена работа, спрямо общото очаквано време за извършване на услугата.

Клиентът заплаща предоставените услуги въз основа на клаузите, заложили в конкретния договор. Обичайният кредитен период е 30 дни след предоставяне на услугите. В случай, че предоставените от дружеството услуги надвишават плащането, се признава актив по договора. Ако плащанията надвишават предоставените услуги, се признава пасив по договор.

Разходи по договори с клиенти

Като разходи по договори с клиенти дружеството третира:

- допълнителните и пряко обвързани разходи, които то поема при сключване на договор с клиент и които не биха възникнали, ако договорът не беше сключен и очаква тези разходи да бъдат възстановени за период, по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за получаване на договор с клиент) и
- разходите, които то поема при изпълнение на договор с клиент и които са пряко свързани с конкретния договор, спомагат за генерирането на ресурси за използване при самото изпълнение на договора и се очаква да бъдат възстановени за период, по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за изпълнението на такива договори).

В обичайната си дейност дружеството не поема директни и специфично направени разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които не биха възникнали, ако съответните договори не бяха сключени.

Търговски вземания и активи по договори

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е., преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време).

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставяне на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение

стане безусловно.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите, произтичащи от един договор, се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора подлежат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 Финансови инструменти.

3.18.2 Други приходи/ доходи

Други приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на Дружеството и са приходи или доходи, които се признават по силата на други стандарти и са извън обхвата на МСФО 15.

	Подход за признаване
Нетна печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	Печалбите или загубите, възникващи при отписването на имот, машина, съоръжение или нематериален актив, в резултат на продажба, се включват в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан. Активът се отписва в момента, в който е прехвърлен контролът върху продавания актив.
Приходи от наеми	Наемният доход от договори за оперативен лизинг се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен в случаите, в които ръководството на дружеството прецени, че друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.
Приходи от дивиденди	Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.
Приходи от финансиране	Когато дарението (финансирането) е свързано с разходна позиция, то се признава като приход за периодите, необходими за съпоставянето му на систематична база с разходите, които то е предвидено да компенсира. Когато дарението (финансирането) е свързано с актив, то се представя като пасив и се включва в доходите през периода на полезния живот на свързания с него актив.
Приходи от застрахователни събития	Приходът се признава, когато се установи правото на дружеството да получи плащането.
Приходи от неустойки	Приходът се признава, когато се установи правото на дружеството да получи плащането.
Приходи от отписване на задължения	Приходите от отписване на задължения се признават, когато изтече срокът на задължението или кредиторът се откаже от правата си.

3.18.3 Финансови приходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по дългови инструменти, промени в справедливата стойност на финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута, нетни печалби от операции с финансови инструменти.

Признаване на приходи от лихви

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху brutната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които са кредитно обезценени (Фаза 3), за които приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен

процент върху тяхната амортизирана стойност (брутната балансова стойност, коригирана с провизията за очаквани кредитни загуби).

3.19 Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост (до степента, до която не би довело до признаване на актив или пасив, неотговарящ на определенията за активи и пасиви в Общата (концептуална) рамка към и в самите МСФО).

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за който се отнасят.

Финансови разходи

Финансовите разходи се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики в чуждестранна валута.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

3.20 Ключови преценки, приблизителни оценки и допускания при прилагане на счетоводната политика

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите по договори с клиенти и изготвяне на годишния финансов отчет ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви и отчетените приходи и разходи в бъдеще.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни жизни и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Признаване и оценка за очаквани кредитни загуби

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи (вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти) е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица съществени преценки, като: определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица съществени преценки,

свързани с разграничаването на фазата на научноизследователската дейност от фазата на развойната дейност на вътрешния проект.

Преразглеждането на обезценката на вземанията през следващи периоди може да доведе

3.21. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

В годишният финансов отчет на дружеството за 2024 г. са отчетени провизии /отсрочен данъчен пасив/ в размер на 1 079 хил.лв.

3.22. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти и разяснения

Нови и изменени стандарти, които са в сила за текущия отчетен период

Дружеството прилага за първи път следните стандарти и изменения, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.:

- **Изменения в МСФО 16** - Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг. Уточняват изискванията, които продавачът-лизингополучател използва при измерване на лизинговото задължение, възникващо при сделка за продажба с обратен лизинг, за да се гарантира, че продавачът-лизингополучател не признава каквато и да е част от печалбата или загубата, която се отнася до правото на използване, което запазва.
- **Изменения в МСС 1** - Класификация на пасивите като текущи или нетекущи. Уточняват изискванията за класифициране на задълженията като текущи или нетекущи.
- **Изменения в МСС 7 и МСФО 7** - Споразумения за финансиране на доставчици. Изясняват характеристиките на споразуменията за финансиране на доставчици и изискват допълнително оповестяване на такива споразумения.

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

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове** - Липса на обменяемост. Промените уточняват как се преценява дали една валута е обменяема и как

се определи обменният курс, когато не е.

Нови и преработени стандарти, издадени от СМСС, но все още неприети от ЕС

Следните нови и преработени стандарти все още не са одобрени за използване в ЕС, поради което не могат да бъдат прилагани от Дружеството:

- **МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети.** Версията, издадена от СМСС, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като е разрешено по-ранно прилагане.
- **МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестяване.** Версията, издадена от СМСС, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане.
- **Изменения в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване** - Промени в класификацията и оценката на финансови инструменти. Версията, издадена от СМСС, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като е разрешено по-ранно прилагане.
- **Изменения в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания** - Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия. Версията, издадена от СМСС, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като е разрешено по-ранно прилагане.
- **Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия** - продажба или внасяне на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие. Датата на влизане в сила беше премахната временно от СМСС
- **Годишни подобрения на МСФО - том 11.** Версията, издадена от СМСС, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Машини и оборудване			Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2023	246			246
Постъпили				
Придобити активи с право на ползване	-			
Салдо към 31.12.2023	246			246
Постъпили				
Излезли	-			
Салдо към 31.12.2024	246			246
Амортизация				
Салдо към 01.01.2023	(140)			(140)
Начислена	(10)			(10)
Придобити активи с право на ползване	-			-
Салдо към 31.12.2023	(150)			(150)
Начислена	(7)			(7)
Отписана	-			-
Салдо към 31.12.2024	(157)			(157)
Балансова стойност				
Балансова стойност към 31.12.2023	96			96
Балансова стойност към 31.12.2024	89			89

5. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Други активи	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 31.12.2022	7234	10200	428	17 862
Постъпили				-
Излезли				-
Преоценки признати в капитала	166	21		187
Салдо към 31.12.2023	7400	10 221	428	18 049
Постъпили				-
Излезли				-
Преоценки признати в капитала	(71)	225		154
Салдо към 31.12.2024	7329	10 446	428	18 203

За обезпечаване на задълженията към ЦКБ по банков заем е учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, собственост на дружеството.

6. Търговски и други вземания

Вид	31.12.2024	31.12.2023 г.
Вземания по договори с клиенти бруто	26	24
Очаквана кредитна загуба	(-)	(-)
Вземания по договори с клиенти, нето	26	24
Вземания от предприятия от група	129	3
Други вземания	-	-
Предплатени разходи	1	
Общо	156	27

7. Парични средства

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Парични средства в брой	2	2
в лева	2	2
Парични средства в разплащателни сметки	56	4
в лева	56	4
Общо	58	6

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

8. Регистриран капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1000 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2024	2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 501	1 501
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	1 501	1 501

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2024	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2023
	Брой акции	%	Брой акции	%
„МВБ Имоти“ ЕООД	1 501	100	1 501	100
		100		100

9. Резерви

През отчетната 2024 Дружеството заделя фонд „Резервен“, съгласно чл. 246 от ТЗ, според който най-малко 1/10 от печалбата се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определена от устава или размера. Формираните законови резерви в Дружеството са в размер на 150 хил.лв.

През текущият период, съгласно Протокол на ЕС от 31.12.2024 г., е взето решение Дружеството да използва част от неразпределената печалба от минали години в размер на 4 576 хил.лв. за покриване на непокрита загуба от минали години.

Дружеството взема решение да разпредели част от неразпределената печалба от минали години в размер на 95 хил.лв. по формата на дивидент в полза на едноличният собственик на капитала „МВБ Имоти“ ЕООД.

10. Натрупана печалба

	Натрупана печалба
Печалба към 31.12.2022 г.	3269
Преизчислен остатък към 01.01.2023 г.	3269
Увеличения от:	656
Печалба за годината 2023	656
Намаления от:	(1)
Други изменения в собствения капитал	(1)
Печалба към 31.12.2023 г.	3924
Увеличения от:	768
Печалба за годината 2024	768
Намаления от:	(245)
Разпределение на печалба в резерви	(150)
Разпределяне на дивиденди	(95)
Печалба към 31.12.2024 г.	4447

11. Задължения към финансови предприятия

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Над 1 година	6 796	7 808
До 1 година	1 000	812
	7 796	8 620

Задълженията на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД по получените дългосрочни банкови заеми са по Договор за банков кредит от 10.12.2020 г. с ЦКБ, с който се рефинансира стар кредит от 30.12.2015г. Към 31 декември 2024 г. се отчитат текущи задължения в размер на 1000 хил.лв. и нетекущи задължения в размер на 6 796 хил.лв. Годишната лихва е в размер на 0,79% – месечен софибор + 1,21 пункта, но не по-малко от 2%. Последната вноска по заема е с падеж 10.12.2030 г. За обезпечаване на вземанията в ползва на Банката е учреден особен залог по реда на ЗОЗ а именно - първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти собственост на дружеството.

12. Провизии за данъци

Отсрочените данъци, които възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби, са оценени по данъчна ставка в размер на 10% (2021 г.: 10 %). Те могат да бъдат представени, както следва:

	2024 Размер на временните разлики и неизползвани данъчни загуби хил. лв.	2024 Отсрочени данъчни пасиви хил. лв.	31 декември 2024 Отсрочени данъчни пасиви хил. лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	1 020	59	1 079
Общо	1020	59	1 079

2023 31 декември 2023

	2023 Размер на временните разлики и неизползвани данъчни загуби хил. лв.	Отсрочени данъчни пасиви хил. лв.	Отсрочени данъчни пасиви хил. лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	976	44	1 020
Общо		44	1 020

13. Задължения към предприятия от група

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължение по Получени заеми от МБВ Имоти ЕООД	2556	2539
Задължение за лихви по заеми към МБВ Имоти ЕООД	636	507
Задължение за дивидент към „МБВ Имоти ЕООД	95	-
		-
Общо	3287	3046

14. Търговски и други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения и други, описани по-долу.

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Задължения към доставчици	11	4
Задължения към персонала	1	13
Задължение към социално осигуряване	1	4
Други задължения	6	
Общо	19	21

15. Данъчни задължения

Вид	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Корпоративен данък	50	26
ДДС	41	19
Местни данъци и такси	136	
Данък общ доход		1
Общо	227	46

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

16. Приходи от договори с клиенти

Вид приход	2024 г.	2023 г.
Продажби на наеми	1 188	1 046
Общо	1 188	1 046

Приходите от наем са само от МВБ имоти ЕООД.

17. Разходи за външни услуги

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Застраховки	(4)	(5)
Данъци и такси	-	(20)
Пазарни оценки	(2)	(2)
Одиторски услуги	(6)	(5)
Счетоводно обслужване	(19)	(15)
Други	(3)	(1)
Общо	(34)	(48)

18. Разходи за персонал

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Разходи за заплати –възнаграждения по ДУК	(22)	(37)
Разходи за осигуровки	6	(8)
Разходи за компенсируеми отпуски	-	
Общо	(28)	(45)

9.19.

19. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Нетен резултат от преоценка на инвестиционни имоти	(74)	-
Общо	(74)	-

20. Други оперативни разходи

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Разходи за данък недвижим имот	(29)	(33)
Глоби и неустойки	(9)	(15)
Други разходи		
Общо	(38)	(48)

21. Финансови разходи, нето

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	229	187
Разходи за лихви в т.ч.	(342)	(338)
<i>по заеми от банки</i>	(214)	(211)
<i>предприятия от група</i>	(128)	(127)
Банкови такси	(16)	(18)
Финансови разходи, нето	(129)	(169)

22. Разход за данък

	2024 година	2023 година
Печалба преди данъчно облагане	887	726
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход от данък върху печалбата	(88)	(73)
Данъчен ефект от увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(92)	(37)
Намаления на данъчния резултат за данъчни цели	466	506
Текущ разход за данък върху печалбата	(50)	(26)
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(60)	(44)
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход	(110)	(70)
Ефективна данъчна ставка		

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързаните лица на Дружеството включват едноличният акционер, неговият собственик и крайните собственици, лица в тяхната икономическа група, ключов управленски персонал и дружества, притежавани и управлявани от ключов управленски персонал.

Собственици на капитала на дружеството: МВБ Имоти ЕООД

Други свързани лица:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор

Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите

Ключов ръководен персонал на предприятието:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор

Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите

Калин Митков Митев член на Съвета на директорите в качеството си на представляващ „МВБ Имоти“ ЕООД/ ЕИК: 203848695

Сделки със свързаните лица

През 2024 г. са реализирани приходи от наеми само с едноличния собственик на капитала МВБ Имоти ЕООД.

Свързано лице	Вид приход/разход	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
МВБ Имоти ЕООД	Наем на имот	1188	896
МВБ Имоти ЕООД	Лихви по заем	(128)	(127)
		1 060	769

Разчети със свързаните лица

Свързано лице	Вид разчет	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Вземания			
МВБ Трак Енд Бъс България АД	Вземания за МДТ	129	-
ОБЩО:		129	
Задължения			
МВБ Имоти ЕООД	заем	2489	2473
МВБ Имоти ЕООД	заем	67	67
МВБ Имоти ЕООД	дивидент	95	-
МВБ Имоти ЕООД	Лихви по заеми	636	507
ОБЩО:		3287	3047

Вземанията от МВБ Трак Енд Бъс България АД са по префактурирани местни данъци и такси по имот, отдаван под наем.

Задълженията към МВБ Имоти ЕООД са във връзка с разпределен дивидент и по два заема със следните параметри:

- заем с главница в размер на 2 489 хил.лв., към края и на двата сравними периода, годишен лихвен процент 5 % и срок на погасяване 31.12.2025г.
- заем с главница в размер на 67 хил.лв., към края и на двата сравними периода, годишен лихвен процент 3 % и срок на погасяване 31.12.2025г.

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

Изплатените възнаграждения на ключовия ръководен персонал през 2024 година е 26 хил. лв.

Сделки с ключов ръководен персонал

Дружеството няма сделки с ключов ръководен персонал

27. Промени в Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала е да се поддържа силна капиталова база, която да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да се осигурят условия за развитие. През периода не е имало промени в подхода на управление на капитала.

Показатели и коефициенти

№	Показатели	2024 г.	2023 г.	Разлика
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Нетекущи активи /общо/	18 292	18 145	147
2	Краткотрайни активи /общо/ в т.ч.	214	33	181
3	Активи държани за продажба			-
4	Материални запаси			-
5	Краткосрочни вземания	156	27	129
6	Краткосрочни финансови активи			-
7	Парични средства	58	6	52
8	Обща сума на активите	18 506	18 178	328
9	Собствен капитал	6 098	5 425	673
10	Финансов резултат	768	656	112
11	Дългострочни пасиви	7 876	8 828	(952)
12	Краткосрочни пасиви	4 543	3 925	618
13	Обща сума на пасивите	12 419	12 753	(334)
14	Приходи общо	1 188	1 046	142
15	Приходи от продажби	1 188	1 046	142
16	Разходи общо	310	320	(10)

Коефициенти

№	Коефициенти	2024 г.	2023 г.	Разлика
		Стойност	Стойност	Стойност
	Рентабилност:			
1	На собствения капитал	0.126	0.121	0.01
2	На активите	0.042	0.036	0.01
3	На пасивите	0.062	0.051	0.01
4	На приходите от продажби	0.646	0.627	0.02
	Ефективност:			
5	На разходите	3.832	3.269	0.56
6	На приходите	0.261	0.306	(0.04)
	Ликвидност:			
7	Обща ликвидност	0.047	0.008	0.04
8	Бърза ликвидност	0.047	0.008	0.04
9	Незабавна ликвидност	0.013	0.002	0.01
10	Абсолютна ликвидност	0.013	0.002	0.01
	Финансова автономност:			
11	Финансова автономност	0.491	0.425	0.07
12	Задлъжнялост	2.037	2.351	(0.31)

28. Финансови рискове

Управлението на финансовия риск се осъществява текущо от оперативното ръководство на Дружеството.

Различните видове финансов риск и възприетия подход при управление на тези рискове е както следва:

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, поради факта, че всички негови активи и пасиви са деноминирани в лева и евро.

Лихвен риск

Лихвеният риск, свързан с паричните потоци, може да се прояви при промени в пазарните лихвени нива, влияещи върху бъдещи парични потоци от финансови инструменти.

Лихвеният риск за дружеството възниква от получените заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Политиката на дружеството е да сключва договори за заем при фиксиран лихвен процент или лихвен процент фиксиран към EURIBOR

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения на техния падеж. Източник на ликвидни средства са акционерния капитал, получените парични заеми, кредитна линия и постъпленията от продажби на продукция.

29. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар - на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват в финансовия отчет по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 - Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 - Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от

- директно котираните цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на определени корекции; и
- Ниво 3 - Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

30. Условни задължения

Към 31.12.2024 г. Дружеството не е страна по съдебни дела и няма наказателни постановления или други обстоятелства, които да предполагат включване на провизия по настоящо правно или конструктивно задължение за бъдещи периоди, доколкото всички задължения / разходи са намерили отражение в отчета за 2024 г.

31. Събития след края на отчетния период

Дружеството оповестява следното некоригиращо събитие.

През м.01.2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала „МВБ Имоти“ ЕООД за увеличение на капитала на Дружеството чрез трансформиране на задължение по заем и лихви в капитал (непарична вноска) чрез емитиране на нови 3072 броя Акции, всяка с номинал 1000 лева.

На 05.02.2025 г. е вписано увеличението на капитала до 4 573 000 лева, разпределен в 4 573 броя Акции всяка с номинал 1000 лева.

На 9 април 2025 г. Дружеството издава облигационна емисия в размер на 12 500 хил. Евро (настоящата облигационна емисия). Емитирани са 12 500 бр. обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 Евро всяка и годишна лихва в размер на 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5%, платима два пъти годишно. Сроктът на облигационната емисия е седем години.

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ;

ISIN код	BG2100006258
Размер на облигационния заем	12 500 000 (дванадесет милиона и петстотин хиляди) Евро
Валута на облигационния заем	EUR
Брой корпоративни облигации	12 500 (дванадесет хиляди и петстотин) броя
Дата на издаване	09.04.2025 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	09.10.2027г.; 09.04.2028г.; 09.10.2028г.; 09.04.2029г.; 09.10.2029г.; 09.04.2030г.; 09.10.2030г.; 09.04.2031г.; 09.10.2031г.; 09.04.2032г.;
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 3% и не повече от 5%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовия отчет на РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД, изготвен по МСС е одобрен и приет от Съвета на директорите на 06.10.2025 година.

Изпълнителен директор:


/Георги Дойчев/

