

ЕЙ ДЖИ АЙ БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧИЛА НА 31 ДЕКЕМВРИ  
2024 Г.

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

### Страница СЪДЪРЖАНИЕ

|                                                                           |   |
|---------------------------------------------------------------------------|---|
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....                          | 2 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.. | 3 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....                 | 4 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....                               | 5 |
| БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ .....                         | 6 |

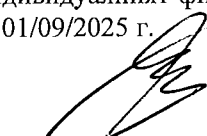
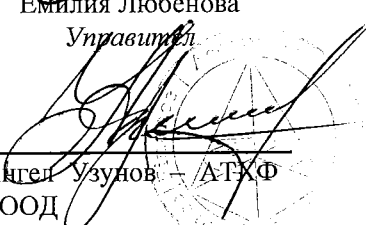
# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

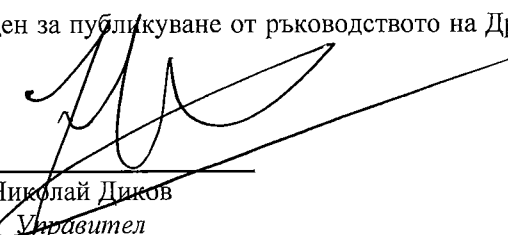
## ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

| В хиляди лева                         | Бележки | 31 декември<br>2024 | 31 декември<br>2023 |
|---------------------------------------|---------|---------------------|---------------------|
| <b>Актив</b>                          |         |                     |                     |
| Инвестиционни имоти                   | 4       | 15,253              | 15,254              |
| <b>Общо нетекущи активи</b>           |         | <b>15,253</b>       | <b>15,254</b>       |
| <b>Текущи активи</b>                  |         |                     |                     |
| Търговски и други вземания            | 6       | 80                  | 54                  |
| Пари и парични еквиваленти            | 8       | 113                 | -                   |
| <b>Общо текущи активи</b>             |         | <b>193</b>          | <b>54</b>           |
| <b>Общо активи</b>                    |         | <b>15,446</b>       | <b>15,308</b>       |
| <b>Капиталови</b>                     |         |                     |                     |
| Акционерен капитал                    | 9       | 37,332              | 37,332              |
| Резерви                               |         | (7,457)             | (7,457)             |
| Натрупани загуби                      |         | (15,059)            | (14,567)            |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |         | <b>14,816</b>       | <b>15,308</b>       |
| <b>Нетекущи задължения</b>            |         |                     |                     |
| Задължения по кредити                 | 7       | 611                 | -                   |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>           |         | <b>611</b>          | <b>-</b>            |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |         |                     |                     |
| Търговски и други задължения          | 7       | 20                  | -                   |
| <b>Общо текущи задължения</b>         |         | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>Общо пасиви</b>                    |         | <b>20</b>           | <b>-</b>            |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> |         | <b>15,446</b>       | <b>15,308</b>       |

Бележките на страници от 6 до 19 са неразделна част от тези отделни финансови отчети.

Индивидуалният финансов отчет е утвърден за публикуване от ръководството на Дружеството на 01/09/2025 г.

  
 Емилия Любенова  
 Управител  
  
 Ангел Узунов - АТХФ  
 ЕООД  
 Съставител

  
 Николай Диков  
 Управител

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

### ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

За годината, приключила на 31 декември

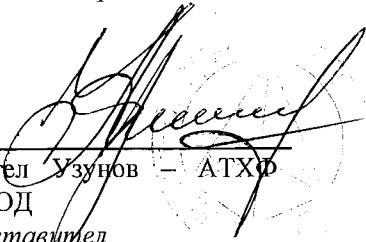
| В хиляди лева                                     | Бележки | 2023         | 2023         |
|---------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| Административни разходи                           | 10      | (370)        | (364)        |
| Разходи, свързани с инвестиционните имоти         | 11      | (99)         | (209)        |
| Разходи за отписване на вземания                  | 6       | (11)         | -            |
| Амортизация на инвестиционни имоти                | 4       | (1)          | (215)        |
| <b>Резултат от операциите</b>                     |         | <b>(481)</b> | <b>(788)</b> |
| <b>Финансови разходи</b>                          | 12      | (11)         | (2)          |
| <b>Загуба преди облагане с данък върху дохода</b> |         | <b>(492)</b> | <b>(790)</b> |
| Данък върху дохода                                |         | -            | -            |
| <b>Загуба за годината</b>                         |         | <b>(492)</b> | <b>(790)</b> |
| Друг всеобхватен доход                            |         | -            | -            |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b>           |         | <b>(492)</b> | <b>(790)</b> |

Бележките на страници от 6 до 19 са неразделна част от тези отделни финансови отчети.

Отделните финансови отчети са утвърдени за публикуване от ръководството на Дружеството на 01/09/2025 г.

  
Емилия Любенова  
Управител

  
Николай Диков  
Управител

  
Ангел Узунув – АТХО  
ЕООД  
Съставител

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

### ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключила на 31 декември

| В хиляди лева                                                                              | Собствен капитал | Резерви        | Натрупани загуби | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| Баланс към 1 януари 2023 г.                                                                | 36,375           | 4              | (13,777)         | 22,902                |
| Увеличение на капитала                                                                     | 657              | -              | -                | 657                   |
| Резерв формиран след отделяне на активи без намаление на собствения капитал на дружеството | -                | (7,461)        | -                | (7,461)               |
| Загуба за годината                                                                         | -                | -              | (790)            | (790)                 |
| Друг всеобхватен доход за годината                                                         | -                | -              | -                | -                     |
| Общ всеобхватен доход за годината                                                          | -                | -              | (790)            | (790)                 |
| <b>Баланс към 1 януари 2024 г.</b>                                                         | <b>37,332</b>    | <b>(7,457)</b> | <b>(14,567)</b>  | <b>15,308</b>         |
| Резерв формиран след отделяне на активи без намаление на собствения капитал на дружеството | -                | -              | -                | -                     |
| Загуба за годината                                                                         | -                | -              | (492)            | (492)                 |
| Друг всеобхватен доход за годината                                                         | -                | -              | -                | -                     |
| Общ всеобхватен доход за годината                                                          | -                | -              | (492)            | (492)                 |
| <b>Баланс към 31 декември 2024 г.</b>                                                      | <b>37,332</b>    | <b>(7,457)</b> | <b>(15,059)</b>  | <b>14,816</b>         |

Бележките на страници от 6 до 19 са неразделна част от тези отделни финансови отчети.

Индивидуалният финансов отчет е утвърден за публикуване от ръководството на Дружеството на 01/09/2025 г.

Емиллия Любенова  
Управител

Николай Диков  
Управител

Ангел Узунов – АТХФ  
ЕООД  
Съставител

# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

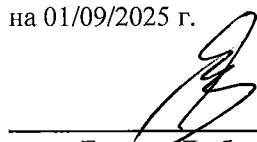
## ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

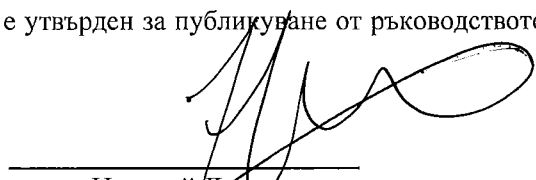
За годината, приключила на 31 декември

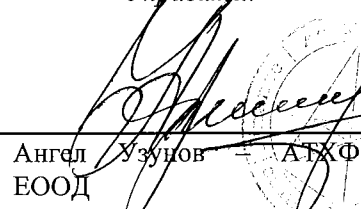
| В хиляди лева                                                        | Бележка | 2023         | 2023         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                          |         |              |              |
| Загуба за годината                                                   |         | (492)        | (790)        |
| Корекции за:                                                         |         |              |              |
| Валутно-курсови разлики                                              | 12      | -            | 2            |
| Лихвени задължения                                                   |         | 11           |              |
| Амортизация                                                          | 4       | 1            | 215          |
|                                                                      |         | <b>(480)</b> | <b>(573)</b> |
| Промени в:                                                           |         |              |              |
| - търговски и други вземания                                         |         | (27)         | (26)         |
| - търговски и други задължения                                       |         | 20           | (60)         |
| <b>Нетни парични средства, използвани в оперативната дейност</b>     |         | <b>(487)</b> | <b>(659)</b> |
| Внесено увеличение на собствения капитал                             |         | -            | 657          |
| Предоставени кредити                                                 |         | 600          |              |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>                     |         | <b>600</b>   | <b>657</b>   |
| <b>Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b> |         | <b>113</b>   | <b>(2)</b>   |
| Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари                  |         | -            | 2            |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември</b>        | 8       | <b>113</b>   | <b>-</b>     |

Бележките на страници от 6 до 19 са неразделна част от тези отделни финансови отчети.

Индивидуалният финансов отчет е утвърден за публикуване от ръководството на Дружеството на 01/09/2025 г.

  
 Емилиан Любенова  
 Управител

  
 Николай Диков  
 Управител

  
 Ангел Узунув  
 ЕООД  
 Съставител

# **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

## **1. Обобщение на дейността**

Основната дейност на ЕЙ ДЖИ АЙ БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД ("Дружеството") е посредничество при сделки с недвижими имоти, покупко-продажба, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиране в ценни книжа.

Дружеството е учредено на 03 декември 2012 г., ЕИК 202341924.

Към датата на регистрация Едноличен собственик на капитала на Дружеството е AGI-BRE PARTICIPATIONS 4 LIMITED, Никозия, Кипър. Компанията е част от групата на Алфа Банк.

От 28 Декември 2023 Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Атекс Пропъртис“ АД.

Дружеството се управлява и представлява от Емилия Любенова и Николай Диков.

Основното място на дейност на компанията е в София - Седалището и адресът на управление на Дружеството е България, гр. София, р-н Средец, ул. Хан Аспарух № 56, ет. партер.

Дружеството няма служители към 31 декември 2024 г.

## **2. Значими счетоводни политики**

Предприятието последователно прилага следната счетоводна политика за всички периоди, представени в тези индивидуални финансови отчети.

### **2.1. База за изготвяне на финансовите отчети**

Индивидуалните финансови отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), одобрени от Европейския съюз ("ЕС").

Тези финансови отчети са индивидуални финансови отчети. Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети в съответствие с МСФО 10, ал. 4.

### **2.2. Общи съображения**

Отделните финансови отчети се изготвят на принципа на историческата себестойност. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводните политики по-долу.

Тези индивидуални финансови отчети са представени в лева, което е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в хиляди лева.

При изготвянето на тези индивидуални финансови отчети ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху прилагането на счетоводната политика на предприятието и отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат постоянно. Ревизиите на приблизителните оценки се признават в перспектива.

Информацията относно предположенията и несигурността на приблизителните оценки, които имат значителен риск да доведат до съществена корекция през годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е включена в следните бележки:

Приложение 4 – Инвестиционни имоти

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

### **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

#### **2.3. Принцип на действащо предприятие**

Индивидуалните финансови отчети на Дружеството се изготвят в съответствие с принципа на действащо предприятие, което означава, че Дружеството ще продължи да работи в обозримо бъдеще от, но не само, 12 месеца след края на отчетния период. Компанията има пълната подкрепа на компанията-майка.

#### **2.4. Сделки в чуждестранна валута**

Транзакциите в чуждестранна валута се превеждат във функционалната валута на Дружеството по обменни курсове към датите на транзакциите. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса, се преконвертират във функционалната валута по обменния курс към тази дата. Печалбата или загубата от чуждестранна валута по парични позиции е разликата между амортизираната стойност във функционалната валута в началото на годината, коригирана с ефективните лихви и плащания през годината, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, преизчислена по обменния курс в края на годината.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се оценяват по справедлива стойност, се преконвертират във функционалната валута по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Непаричните позиции в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа стойност, не се преизчисляват. Разликите в чуждестранна валута, възникващи при преизчисляване, се признават в печалбата или загубата.

Считано от 1998 г., курсът на българския лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Приложимият валутен курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0

#### **2.5. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са имоти, държани с цел получаване на доход от наем или увеличаване на капитала, или и двете, но не за продажба в обичайния ход на стопанската дейност, използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имот, който се изгражда за бъдещо използване като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на разработване. Земя, придобита с намерение за изграждане на инвестиционни имоти, се записва като инвестиционен имот при придобиване.

Инвестиционният имот първоначално се признава по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива. Впоследствие инвестиционният имот се оценява по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Последващите разходи се признават за балансовата сума на позицията, когато тя увеличава бъдещите икономически ползи. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата, както са направени.

Оцененият полезен живот е, както следва:

- сгради 25 години
- оборудване 6.67 години
- съоръжения и оборудване 4 години

Земята не се амортизира, а се тества за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и, ако е необходимо, се правят подходящи корекции на всяка дата на изготвяне на финансовите отчети. Печалбата и загубата от продажба на активи се определя чрез сравняване на постъпленията от продажбата и

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

балансовата стойност. Те се включват в отчета за приходите и разходите и другия всеобхватен доход.

### **2.6. Обезценка**

#### **2.6.1 Загуби от обезценка по кредити и вземания**

Финансов актив, който не е класифициран по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценява към всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства, че той е обезценен. Финансов актив е обезценен, ако има обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актива, и това събитие (събития) загуба е оказало влияние върху очакваните бъдещи парични потоци на актива, които могат да бъдат надеждно оценени.

Обективните доказателства, че финансовите активи са обезценени, могат да представляват неизпълнение от страна на длъжника, реструктуриране на сума, дължима на дружеството при условия, които то не би счело по друг начин, признаци, че длъжникът може да обяви несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащания, икономически условия, които корелират с неизпълнение.

При обезценка предприятието използва историческите тенденции на вероятността от неизпълнение, времето на възстановяване и размера на понесената загуба, коригирани с преценката на ръководството за това дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че действителните загуби са по-големи или по-малки от определените от историческите тенденции.

Загуба от обезценка на финансов актив, оценена по амортизирана стойност, признаваща разликата между неговата балансова стойност и настоящата стойност на оценените бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубите се признават в печалбата или загубата и се отразяват в корективна сметка срещу заеми и вземания или ценни книжа, държани до падеж. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава. Когато събитие, възникнало след обезценката, намалява признатата загуба от обезценка, намалението на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

#### **2.6.2 Загуби от обезценка на нефинансови активи**

Предприятието оценява към всяка отчетна дата нефинансовите активи за обезценка, по-специално инвестиционни имоти. При оценката дали има индикации, че даден актив може да е обезценен, се вземат предвид както външни, така и вътрешни източници на информация. Загубата от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

Възстановимата стойност на един актив е по-високата от стойността му в употреба и справедливата му стойност, намалена с разходите за продажба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се използва методът на отстъпка преди данъчно облагане, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове.

Справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, е сумата, получена от продажбата на актив (намалена с разходите за изваждане от употреба) при обичайна сделка между пазарни участници.

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се възстановява, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива след признаването на последната загуба от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, относим към възстановяване на загуба от обезценка, не трябва да надвишава балансовата сума, която би била определена, ако не беше призната загуба от обезценка.

### **2.7. Финансови инструменти**

#### **Първоначално признаване**

Предприятието признава финансови активи или финансови пасиви в своя отчет за финансовото състояние, когато стане страна по договорните разпоредби на инструмента.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи и пасиви по справедлива стойност.

#### **Последваща оценка на финансовите активи**

Предприятието класифицира своите финансови активи като финансови активи, оценени по амортизирана стойност. Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Към всяка отчетна дата предприятието признава коректив за загуби за очаквани кредитни загуби от финансови активи.

#### **Последваща оценка на финансовите пасиви**

Дружеството носи финансови пасиви по амортизирана стойност, като използва метода на ефективния лихвен процент.

Търговските и други задължения се класифицират в тази категория.

#### **Отписване на финансови пасиви**

Предприятието отписва финансов пасив (или част от него), когато неговите договорни задължения бъдат изпълнени, отменени или изтекли.

В случаите, когато финансов пасив се разменя с друг със съществено различни условия, размяната се отчита като погасяване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов.

Същото важи и в случаите на съществено изменение на условията на съществуващ финансов пасив или на част от него (независимо дали се дължи на финансовото затруднение на длъжника или не). Условията се считат за съществено различни, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци при новите условия (включително всички платени такси, нетно от получените такси), дисконтирана с помощта на първоначалния ефективен лихвен процент, е най-малко 10% различна от настоящата стойност на оставащите парични потоци на първоначалния финансов пасив.

В случаите на отписване разликата между балансовата стойност на финансовия пасив (или част от финансовия пасив), погасен или прехвърлен на друга страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените непарични активи или поетите пасиви, се признава в печалбата или загубата.

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

### **Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви**

Финансовите активи и пасиви се компенсират, а нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, само в случаите, когато Дружеството има както законното право, така и намерението да ги уреди на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

### **2.8. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на издадените акции.

Разпределянето на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение в отделните финансови отчети за периода, в който е одобрено.

### **2.9. Данъци върху дохода**

Данъкът върху дохода включва сумата на отсрочените и текущите данъци.

Текущият данък и отсроченият данък се признават в печалбата или загубата, освен когато са свързани с бизнес комбинация или статии, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущ данък е очакваният данък, дължим или подлежащ на получаване върху облагаемия доход или загуба за годината, като се използват данъчните ставки, приети към отчетната дата, и всяка корекция на дължимия данък по отношение на предходната година. Отсрочените данъци се признават по отношение на временните разлики между балансовите суми на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и сумите, използвани за данъчни цели. Отсроченият данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложени към временните разлики, когато обрнат ефекта, въз основа на законите, които са влезли в сила или са влезли в сила по същество към датата на баланса.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, ако има законно право за компенсиране на текущи данъчни пасиви и активи и те се отнасят до данъци върху дохода, наложени от същия данъчен орган. Отсрочен данъчен актив се признава за неизползвани данъчни загуби, данъчни кредити и приспадащи се временни разлики до степента, до която е вероятно бъдещите облагаеми печалби, срещу които те могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преразглеждат на всяка отчетна дата и се намаляват до степента, до която вече не е вероятно бъдещите ползи да бъдат реализирани.

Дружеството признава активи и пасиви за текущи и отсрочени данъци, както и свързаните с тях разходи, въз основа на приблизителни оценки относно сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти през текущия и бъдещите периоди. Оценка се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията относно наличието на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да съществуват с данъчните органи и др. Бъдещи данъчни ревизии, промени в данъчното законодателство и размера на действително реализираната облагаема печалба могат да доведат до корекция на сумата на активите и пасивите за текущи и отсрочени данъци и до данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която стават окончателни.

### **2.10. Провизии**

Провизии се признават, когато настоящите задължения в резултат на минало събитие вероятно ще доведат до изтичане на икономически ресурси от предприятието и сумите могат да бъдат надеждно оценени. Времето или размерът на изходящия поток все още може да е несигурен. Настоящото задължение възниква от наличието на правно или конструктивно

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

задължение, което е резултат от минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Провизиите се оценяват по приблизително изчислените разходи, необходими за уреждане на настоящото задължение, въз основа на най-надеждните налични доказателства към датата на баланса, включително рисковете и несигурностите, свързани с настоящото задължение. Провизиите се дисконтират до сегашните им стойности, където стойността на парите във времето е съществена.

Всички провизии се преразглеждат на всяка отчетна дата и се коригират, за да отразят текущата най-добра прогнозна оценка. В случаите, когато възможният изходящ поток на икономически ресурси в резултат на настоящи задължения се счита за малко вероятен или отдалечен, не се признава задължение.

### **2.11. Признаване на приходи**

Приходите се признават въз основа на следния подход от пет стъпки:

- Стъпка 1: Идентифициране на договора с клиент
- Стъпка 2: Определете задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 3: Определете цената на сделката
- Стъпка 4: Разпределете цената на сделката към задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 5: Признаване на приходи, когато предприятието удовлетворява задължение за изпълнение

### **2.12. Финансови приходи и разходи**

Финансовият доход се състои от доход от лихви, признат в отчета за доходите за всички лихвоносни финансови активи.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, възстановяване на дисконтирани провизии и условни такси, признати загуби от обезценка на финансови активи /с изключение на търговски вземания/. Приходите и разходите от лихви се признават на начислена основа и се оценяват по метода на ефективния лихвен процент. Лихвата върху обезценените финансови активи се определя върху салдото им след обезценка, като се използва ефективният лихвен процент.

Печалбите и загубите от курсови разлики се отчитат на нетна база като финансов приход или финансови разходи, в зависимост от това дали промените в обменния курс представляват нетна печалба или нетна загуба.

### **2.13. Определяне на справедливите стойности**

Редица счетоводни политики и оповестявания на Дружеството изискват определянето на справедливи стойности както за финансови, така и за нефинансови активи и пасиви. Справедлива стойност е цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване, на основния пазар за актива или пасива или, при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар за актива или пасива.

Справедливите стойности са определени за целите на оценяването и/или оповестяването въз основа на методите по-долу. Когато е приложимо, допълнителна информация за предположенията, направени при определянето на справедливите стойности, се оповестява в пояснителните приложения, специфични за този актив или пасив.

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

Външна независима оценка, притежаваща подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на оценявания имот, оценява инвестиционния имот на дружеството.

Справедливите стойности се основават на пазарните стойности, т.е. прогнозната сума, за която даден имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в пряка сделка след подходящ маркетинг, при който всяка от страните е действала осведомено. При липса на текущи цени на активен пазар оценките се изготвят, като се взема предвид прогнозната наемна стойност на имота. Пазарната доходност се прилага към прогнозната стойност на наема, за да се получи брутната оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от прогнозните, се правят корекции в стойността, за да се отразят действителните наеми.

Оценките отразяват, когато е уместно, вида на наемателите, които действително заемат или отговарят за изпълнението на лизинговите ангажименти или е вероятно да бъдат заети след отдаване под наем на свободни жилища, разпределението на отговорността за поддръжка и застраховка между Дружеството и Наемателя и оставащия икономически живот на имота. Когато прегледите на наема или подновяването на лизинга са висящи с очаквани увеличения, се приема, че всички уведомления и, когато е уместно, насрещни известия, са били връчени валидно и в подходящ срок.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, предприятието използва пазарни наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различно ниво в йерархията на справедливите стойности въз основа на хипотезите в техниките за оценяване, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2: хипотези, различни от обявените цени, включени в ниво 1, които са наблюдаеми за актива или пасива, или пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. получени от цени).
- Ниво 3: хипотези за актива или пасива, които не се основават на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми хипотези).

Ако хипотезите, използвани за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив, могат да бъдат категоризирани на различни нива в йерархията на справедливите стойности, тогава оценяването на справедливата стойност се категоризира в своята цялост на същото ниво в йерархията на справедливите стойности като хипотезата от най-ниско ниво, която е значима за цялата оценка.

### 2.14. Свързани лица

Съгласно МСС 24 свързано лице е физическо или юридическо лице, което е свързано с предприятието, което изготвя неговите финансови отчети. За Дружеството, по-специално, се разглеждат свързани лица:

- а) Крайното дружество майка „Атекс Пропъртис“ АД и субектите, които съставляват за дружеството или крайното дружество майка:  
дъщерно предприятие, съвместно предприятие, асоциирано предприятие или план за доходи след напускане,
- б) физическо или юридическо лице, което има контрол, съвместен контрол или значително влияние върху дружеството;
- в) лице и неговите близки членове на семейството, ако това лице е член на ключовия ръководен персонал.

### **3. Промени в МСФО**

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са в сила за текущия отчетен период:

- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения** постъпления преди предвидената употреба, приети от ЕС на 28 юни 2021 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- **Изменения на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи** – обременяващи договори – разходи за изпълнение на договор, приети от ЕС на 28 юни 2021 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- **Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации** - позоваване на концептуалната рамка с изменения на МСФО 3, приети от ЕС на 28 юни 2021 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- **Изменения на различни стандарти, дължащи се на Подобрения на МСФО (цикъл 2018 -2020 г.)**, произтичащи от проекта за годишно подобрене на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41) главно с оглед отстраняване на несъответствия и изясняване на формулировката - приети от ЕС на 28 юни 2021 г. (Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари, 2022. Изменението на МСФО 16 се отнася само до илюстративен пример, така че не се посочва дата на влизане в сила.);

Приемането на тези изменения не е довело до съществени промени във финансовите отчети на Дружеството.

*Стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от IASB и приети от ЕС, но все още неефективни*

Към датата на утвърждаване на тези финансови отчети следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти, нито разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, не са в сила към края на отчетния период:

- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори "Удължаване на временното освобождаване от прилагане на МСФО 9"**, приети от ЕС на 16 декември 2020 г. (датата на изтичане на временното освобождаване от МСФО 9 беше удължена от 1 януари 2021 г. до годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.).
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** оповестяване на счетоводните политики, приети от ЕС на 2 март 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** определение на счетоводните приблизителни оценки, приети от ЕС на 2 март 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.).

### **3. Промени в МСФО (продължение)**

- **МСФО 17 "Застрахователни договори"**, включително измененията на МСФО 17, приет от ЕС на 19 ноември 2021 г. (в сила за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.),
- **Изменения на МСС 12 "Данъци върху дохода"** - отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, възникващи от една сделка, приети от ЕС на 11 август 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.),
- **Изменения на МСФО 17 "Застрахователни договори"** – първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.).

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

- **Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Примерни правила по втори стълб** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСФО 16 Лизинг: лизингово задължение при продажба и обратен лизинг** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.);

*Нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС, но все още неприети от ЕС*

Понастоящем МСФО, както са приети от ЕС, не се различават съществено от регламентите, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и нови разяснения, които не са одобрени за използване в ЕС (посочените по-долу дати на влизане в сила са изцяло за МСФО):

- **МСФО 14 "Регулаторни отчети за отсрочване"** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) - Европейската комисия реши да не започва процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменения на 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 предприятие или съвместно предприятие и по-нататъшни изменения (датата на влизане в сила се отлага за неопределено време до приключване на изследователския проект по метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети: класификация на пасивите като текущи или нетекущи и нетекущи задължения със споразумения** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.);
- **Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване: споразумения за финансиране на доставчици** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.);
- **Изменения на МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: липса на заменяемост** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.);

Дружеството очаква, че приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и нови разяснения няма да има съществено въздействие върху отделните финансови отчети на предприятието в периода на първоначалното прилагане.

Отчитането на хеджирането на портфейл от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, остава нерегулирано.

Според приблизителните оценки на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането към портфейл от финансови активи или пасиви съгласно МСС 39 "Финансови инструменти: признаване и оценяване" не би оказало значително влияние върху индивидуалните финансови отчети, ако се прилагат към датата на баланса.

**Бележки към индивидуалните финансови отчети**

#### 4. Инвестиционни имоти

*В хиляди лева*

**Отчетна стойност**

Баланс към 1 януари 2023 г.

Отписани активи

Баланс към 31 декември 2023 г.

|                                | Земя    | Сгради   | Общо     |
|--------------------------------|---------|----------|----------|
| Баланс към 1 януари 2023 г.    | 17,156  | 12,873   | 30,029   |
| Отписани активи                | (1,908) | (12,866) | (14,774) |
| Баланс към 31 декември 2023 г. | 15,248  | 7        | 15,255   |

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

|                                          |               |            |               |
|------------------------------------------|---------------|------------|---------------|
| Баланс към 1 януари 2024г.               | 15,248        | 7          | 15,255        |
| Отписани активи                          | -             | -          | -             |
| <b>Баланс към 31 декември 2024 г.</b>    | <b>15,248</b> | <b>7</b>   | <b>15,255</b> |
| <b>Амортизации и загуби от обезценка</b> |               |            |               |
| Баланс към 1 януари 2023г.               | (611)         | (6,489)    | (7,100)       |
| Амортизация за годината                  | -             | (215)      | (215)         |
| Отписана Амортизация и обезценка         | 611           | 6,703      | 7,314         |
| <b>Баланс към 31 декември 2023 г.</b>    | <b>-</b>      | <b>(1)</b> | <b>(1)</b>    |
| Баланс към 1 януари 2023г.               | -             | (1)        | (1)           |
| Амортизация за годината                  | -             | (1)        | (1)           |
| <b>Баланс към 31 декември 2023 г.</b>    |               | <b>(2)</b> | <b>(2)</b>    |
| <b>Нетна балансова стойност</b>          |               |            |               |
| <b>На 31 декември 2023 г.</b>            | <b>15,248</b> | <b>6</b>   | <b>15,254</b> |
| <b>Към 31 декември 2024 г.</b>           | <b>15,248</b> | <b>5</b>   | <b>15,253</b> |

На 30/06/2023 година по решение на едноличният собственик на капитала, към посочената дата, от активите на дружеството се отделят недвижими имоти собственост на дружеството. С отделените имоти се учредяват три нови дружества, които не са дъщерни на дружеството.

След отделянето на активите Дружеството остава собственик на недвижим имот находящ се в гр. София, общ. Овча купел. Имота представлява няколко съседни УПИ и ограда изградена по границите на имота.

Към 31/12/2024 не е правена оценка от независим оценител на имотите собственост на дружеството.

### 5. Инвестиции в дъщерни дружества

|                                               |             |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>В хиляди лева</i>                          | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Керкенец Ентърпрайз ЕООД                      | -           | 1,856       |
| Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия | -           | (1,856)     |
|                                               | -           | -           |

През 2017 г. Дружеството придоби 100% от акциите на "Кестрел Ентърпрайз" ЕООД. „Кестрел Ентърпрайз“ ЕООД притежава идеални части от недвижими имоти в София. Недвижимият имот се намира в рамките на болница, собственост на Столична община. Поради естеството на сградата и правния статут на имота нейната пазарна реализация е невъзможна. Останалите активи на "Кестрел Ентърпрайз" ЕООД се състоят от вземане, свързано с авансово плащане към контрагент, което се счита за невъзстановимо. В резултат на това придобитата инвестиция в "Кестрел Ентърпрайз" ЕООД е напълно обезценена към 31.12.2023 г. Участието в капитала на дружеството е продаден през първото тримесечие на 2024 година.

### 6. Търговски и други вземания

|                      |                             |                             |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>В хиляди лева</i> | <b>31 декември<br/>2024</b> | <b>31 декември<br/>2023</b> |
| Платени Аванси       | 27                          | -                           |

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

|                                                    |           |           |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Кестрел Инвестмънт АД                              | -         | 11        |
| Кестрел Ентърпрайз ЕООД                            | -         | 52        |
| Обезценка на вземания от "Кестрел Ентърпрайз" ЕООД | -         | (52)      |
| ДДС за възстановяване                              | 53        | 43        |
|                                                    | <u>80</u> | <u>54</u> |

През 2024 година е стартирана процедура по промяна на градоустройственият план на град София, касаещ промяна на строителните параметри на притежаванията от дружеството имот. Платените авансово суми са свързани с тази процедура.

### 7. Търговски и други задължения

| <i>В хиляди лева</i>             | <i>31-дек<br/>2024</i> | <i>31-дек<br/>2023</i> |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Нетекущи пасиви</b>           | 611                    | -                      |
| Инвестиционен кредит             | 600                    | -                      |
| Кредитор Атланд Инвестмънт 2 ООД | 300                    | -                      |
| Кредитор Хиполинк ЕАД            | 300                    | -                      |
| Лихвени задължения               | 11                     | -                      |
| Кредитор Атланд Инвестмънт 2 ООД | 6                      | -                      |
| Кредитор Хиполинк ЕАД            | <u>6</u>               | <u>-</u>               |
| Текущи търговски задължения      |                        |                        |
| АТЛАНД АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ АД       | <u>20</u>              | <u>-</u>               |
|                                  | 20                     | -                      |

### 8. Пари и парични еквиваленти

| <i>В хиляди лева</i>          | <i>31 декември<br/>2023</i> | <i>31 декември<br/>2023</i> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Разположения в банкови сметки | 113                         | -                           |
|                               | <u>113</u>                  | <u>-</u>                    |

Наличностите по банкови сметки към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. са изцяло вложени в Юробанк България ЕООД. Дългосрочният кредитен рейтинг на "Юробанк България" ЕООД според Българската агенция за кредитен рейтинг (БАКР) е ВВВ, със стабилна перспектива.

### 9. Акционерен капитал

Дружеството е учредено през 2012 г. с акционерен капитал от 2 хиляди лева, разделен на 200 акции с номинална стойност 10 лева всяка, която е напълно изплатена.

Едноличен собственик на акционерния капитал е AGI BRE Participations 4 Limited, Никозия, Кипър. На 17.12.2013 г. по решение на едноличния собственик акционерният капитал е увеличен на 11 750 лв., разделен на 1175 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка. На 26.03.2018 г. в съответствие с решение на едноличния собственик от 13.12.2017 г. акционерният капитал е увеличен на 33 249 710 лв., разпределен в 3 324 971 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка. На 08.03.2019 г. по решение на едноличния собственик акционерният капитал е увеличен на 35 070 580 лв., разпределен в 3 507 058 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка. На 18.02.2020 г. по решение на едноличния собственик акционерният капитал е увеличен на 36 674 360 лв., разпределен в 3 667 436 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

С решение на едноличния собственик на капитала от 07.03.2023 г. със записване на нови 65715 дяла всеки от които с номинал от 10 лева, капитала на дружеството е увеличен до размер от 37 331 510 лева.

С решение на едноличния собственик на капитала от 25.04.2023 г. въз основа на план за реструктуриране от 14.03.2023 г. Дружеството е реорганизирано чрез отделяне и учредяване на 3 нови дружества. Част от инвестиционните имоти на Дружеството - недвижими имоти с нетна балансова стойност 7,810 хил. лв. към 31.12.2022 г., са прехвърлени на 3 новоучредени дружества, еднолично собствено на дружеството майка AGI BRE Participations 4 Limited, Кипър. Реорганизацията на дружеството не се отрази на регистрирания му капитал. В резултат от отнемане на активи без намаление се формира отрицателен капиталов резерв в размер на 7,461 хиляди лева.

Считано от 28 Декември 2023 Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Атекс Пропъртис“ АД.

За 2024 година няма промяна в структурата и собствеността на капитала на дружеството.

### 10. Административни разходи

| В хиляди лева                          | 2024       | 2023       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Правни услуги                          | 4          | 210        |
| Одит и счетоводно консултантски услуги | 9          | 4          |
| Услуги по управление                   | 299        | 69         |
| Държавни и нотариални такси            | -          | 15         |
| Други разходи                          | 58         | 66         |
|                                        | <u>370</u> | <u>364</u> |

### 11. Разходи, свързани с инвестиционните имоти

| В хиляди лева                           | 2024      | 2023       |
|-----------------------------------------|-----------|------------|
| Застраховка                             | -         | 3          |
| Услуги, свързани със строителни ремонти | 1         | 5          |
| Местен данък                            | 27        | 55         |
| Такса смет                              | 71        | 140        |
| Услуги, свързани с охрана               | -         | 6          |
|                                         | <u>99</u> | <u>209</u> |

### 12. Финансови разходи

| В хиляди лева                            | 2024      | 2023     |
|------------------------------------------|-----------|----------|
| Разходи за лихви по инвестиционен кредит | <u>11</u> | <u>-</u> |
| Разходи по валутно-курсови разлики       | <u>-</u>  | <u>2</u> |
|                                          | <u>11</u> | <u>2</u> |

### 13. Управление на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен риск и лихвен риск. Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е насочена към минимизиране на потенциалните негативни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

#### i) Валутен риск

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

По-голямата част от сделките на Дружеството се извършват в български лева (BGN). Дружеството оперира в България и не е изложено на валутен риск, произтичащ от момента, в който покупките, продажбите или кредитите му са деноминирани в лева и евро.

### ii) Лихвен риск

Дружеството няма дългосрочно и краткосрочно финансиране. Няма значителни лихвоносни финансови активи и пасиви и поради това лихвеният риск се счита за незначителен.

### iii) Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за предприятието, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не изпълни договорните си задължения. Компанията е разработила и внедрила политики, които гарантират, че продажбите на продукти и услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

| В хиляди лева                                                    | 2024       | 2023      |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Търговски и други вземания (с изключение на предплатени разходи) | 80         | 54        |
| Пари и парични еквиваленти                                       | 113        | -         |
|                                                                  | <u>193</u> | <u>54</u> |

### iv) Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, произтичащ от това, че Дружеството не е в състояние да изпълни задълженията си.

Дружеството управлява нуждите си от ликвидност чрез наблюдение на планираните плащания по обслужване на дълга за задължения, както и прогнозиране на входящите и изходящите парични потоци, дължими в ежедневната дейност. Разумното управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции и осигуряване на достъп до допълнително финансиране чрез кредити и за закриване на пазарни позиции.

### Управление на финансовия риск

31 декември 2023

| В хиляди лева                | Балансова сума | Договорни парични потоци | 6 месеца или по-малко | 6-12 месеца | 1-2 Години | 2-5 Години | Повече от 5 години |
|------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|------------|------------|--------------------|
| Търговски и други задължения | 631            | 631                      | 20                    | -           | 611        | -          | -                  |
|                              | -              | -                        | -                     | -           | -          | -          | -                  |

31 декември 2023

| В хиляди лева                | Балансова сума | Договорни парични потоци | 6 месеца или по-малко | 6-12 месеца | 1-2 Години | 2-5 Години | Повече от 5 години |
|------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|------------|------------|--------------------|
| Търговски и други задължения | -              | -                        | -                     | -           | -          | -          | -                  |
|                              | -              | -                        | -                     | -           | -          | -          | -                  |

### v) Управление на капитала

Политиката на ръководството е да поддържа силна капиталова база, за да поддържа доверието на собствениците и пазара и да поддържа бъдещото развитие на бизнеса.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

### **14. Свързани лица**

От 28 Декември 2023 Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Атекс Пропъртис“ АД. През 2024 година Дружеството не е имало сделки със свързани с едноличният собственик на капитала или със свързани с новият собственик на капитала лица.

### **15. Последващи събития**

След датата на баланса не са настъпили събития изискващи оповестяване.