Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД
31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	**-**
Отчет за финансовото състояние	**1**
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**2**
Отчет за промените в собствения капитал	**3**
Отчет за паричните потоци	**4**
Пояснения към финансовия отчет	**5**
Доклад на независимия одитор	**-**

Годишен доклад за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД за 2025 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

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

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Съвета на директорите на 27 март 2026 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 2 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове.

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Към 31 декември 2025 г. Балчик Лоджистик Парк ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7 948 800 лв., разпределен в 993 600 броя поименни налични с право на глас акции, с номинална стойност 8 лева всяка.

Едноличен акционер на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове

- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите
- Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите

През отчетния период няма настъпили промени в състава на съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

През периода не е имало промени в представителството на дружеството.

Към 31 декември 2025 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Проджект Пропърти ЕООД – Управител;
- Спринг Пропърти ЕООД – Управител;
- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови – съдружник и управляващ;
- Сдружение Настоятелство на Обединено детско заведение №14 Дружба – председател на Съвета на настоятелите

Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите;

- Орел Разград АД – член на Съвета на директорите;

Енчо Дончев Дончев - член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите;

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на 21 хил. лв.

Развитие и резултати от дейността на Дружеството. Състояние на Дружеството и бъдещо развитие.

Финансовият резултат от дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, към 31 декември 2025 г. е загуба в размер на 64 хил. лв. (2024 г.: загуба в размер на 17 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. е 12 316 хил. лв. (2024 г.: 12 263 хил. лв.), представляващи инвестиционни имоти в размер на 12 283 хил. лв. (2024 г.: 12 260 хил. лв.), търговски и други финансови вземания в размер на 7 хил. лв. (2024 г.: 2 хил. лв.) и парични средства в размер на 26 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.). Текущите пасиви към 31 декември 2025 г. са в размер на 12 хил. лв. (2024 г.: 2 хил. лв.). Провизиите за отсрочени данъци в размер на 219 хил. лв. (2024 г.: 217 хил. лв.) са признати във връзка с отчетена промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Не са били установени индикации за обезценка на активите на Дружеството.

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

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и Устава си.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството е на загуба в размер на 64 хил. лв., като към тази дата неразпределената печалба на Дружеството е в общ размер на 3 919 хил. лв., а текущите активи надвишават текущите пасиви с 21 хил. лв.

През отчетния период Ръководството е предприело действия по осигуряване на приходи в Дружеството и е сключил договор за отдаване под наем на част от свой недвижим имот, находящ се в град Балчик, за да покрива своевременно задълженията си.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството и след като се вземат предвид ефектите от увеличението на капитала и сключения договор за наем, ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти.

Справедливата стойност на инвестиционен имот трябва да отразява вижданията на участниците на пазара и пазарните данни към датата на оценяване при текущите пазарни условия. С оглед възприетата политика на Дружеството да оценява инвестиционните си имоти по справедлива стойност, Ръководството извърши своя анализ върху актуалните пазарни равнища на имотите чрез възлагане оценка на независим оценител. Резултатите от направената оценка на независимото, трето лице потвърждават стойността на имотите към 31 декември 2025 г. като справедливи.

За повече информация вижте пояснение 4.6 и пояснение 5.1 от финансовия отчет.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове свързани с финансовите си инструменти.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Дружеството. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените. В края на 2026 г. се очаква инфлацията да възлезе на 3.6% (3.5% средно за годината), като най-голям принос се очаква да имат цените на услугите в резултат на растежа на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, които допринасят за поддържането на високи темпове на нарастване на заплатите. През 2027 г. се очаква инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация да се забавят – съответно до 3.0% и 3.2%, което ще се обуславя главно от забавянето на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозираната динамика на разходите за труд на единица продукция

Важни събития за дружеството през 2025 г.:

През разглеждания период са настъпили следните събития от съществено значение за Дружеството:

- През отчетния период, едноличния собственик на Дружеството е извършил допълнителни парични вноски във Фонд „Други резерви“ в общ размер на 105 хил. лв., необходими за обслужване на текущи разходи.
- На 26 март 2025 г. е сключен дългосрочен договор за отдаване под наем на част от имот собственост на Дружеството, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2025 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Структура и численост на персонала

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма назначени служители.

Допълнителна информация по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции:*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Годишното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите:*

През 2025 г. получените брутни възнаграждения общо от членовете на Съвета на директорите са в размер на 21 хил. лв.

Освен получените брутни възнаграждения за 2025 г., членовете на Съвета на директорите не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямат условни или разсрочени възнаграждения от 2025 г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения.

- *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството:*

Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от Дружеството.

- *Сключени през 2025 г. от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Балчик Лоджистик Парк ЕАД.

- *Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е страна по правни искове.*
- *Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет:*

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Съгласно Закона за въвеждане на еврото е Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде

отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последиците от конфликта, оказващи влияние върху икономиката са:

  - Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлация.
  - Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
  - Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.
  - Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
  - Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на Дружеството.

Дата: 27 март 2025 г.

Lyudmila Nikolova Daskalova
Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova
Date: 2026.03.27 15:35:05 +02'00'

Изпълнителен директор:_____

/Людмила Даскалова/

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	12 283	12 260
Нетекущи активи		**12 283**	**12 260**
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	6	7	2
Пари и парични еквиваленти	7	26	1
Текущи активи		**33**	**3**
Общо активи		**12 316**	**12 263**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	8.1	7 949	7 949
Премиен резерв	8.2	46	46
Други резерви	8.3	171	83
Неразпределена печалба		3 919	3 966
Общо собствен капитал		**12 085**	**12 044**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	10	219	217
Нетекущи пасиви		**219**	**217**
Текущи пасиви			
Търговски задължения	11	11	1
Краткосрочни задължения към свързани лица	17	1	1
Текущи пасиви		**12**	**2**
Общо пасиви		**231**	**219**
Общо собствен капитал и пасиви		**12 316**	**12 263**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.03.27 15:32:40 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: Lyudmila Nikolova Daskalova — Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova Date: 2026.03.27 15:35:36 +02'00'

/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2026 г.

Съгласно одиторски доклад

Регистриран одитор с рег. № 0611

Мария Нунева

MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA — Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA Date: 2026.03.27 15:52:27 +02'00'

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от наеми	5	26	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	23	43
Разходи за материали	12	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	13	(10)	(10)
Разходи за персонала	14	(21)	(2)
Други разходи	5	(76)	(40)
(Загуба) от оперативна дейност		**(62)**	**(13)**
(Загуба) преди данъци		**(62)**	**(13)**
Разходи за данъци върху дохода	9	(2)	(4)
Общо (всеобхватна загуба) за годината		**(64)**	**(17)**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.03.27 15:33:21 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: Lyudmila Nikolova Daskalova — Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova Date: 2026.03.27 15:35:53 +02'00'

/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2026 г.

Съгласно одиторски доклад

Регистриран одитор с рег. № 0611

Мария Нунева

MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA — Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA Date: 2026.03.27 15:52:50 +02'00'

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**7 949**	**46**	**83**	**3 966**	**12 044**
Други сделки със собствениците	-	-	105	-	**105**
Сделки със собствениците	**-**	**-**	**105**	**-**	**105**
Загуба за периода	-	-	-	(64)	**(64)**
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**-**	(64)	**(64)**
Покриване на загуба			(17)	17	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	**7 949**	**46**	**171**	**3 919**	**12 085**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	**7 949**	**46**	**69**	**3 947**	**12 011**
Други сделки със собствениците	-	-	50	-	**50**
Сделки със собствениците	**-**	**-**	**50**	**-**	**50**
Загуба за периода	-	-	-	(17)	**(17)**
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**-**	(17)	**(17)**
Покриване на загуба			(36)	36	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	**7 949**	**46**	**83**	**3 966**	**12 044**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.03.27 15:33:45 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: Lyudmila Nikolova Daskalova — Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova Date: 2026.03.27 15:36:12 +02'00'

/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2026 г.

Съгласно одиторски доклад

Регистриран одитор с рег. № 0611

Мария Нунева

MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA — Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA Date: 2026.03.27 15:53:07 +02'00'

Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми		42	-
Плащания към доставчици		(19)	(9)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(19)	-
Плащания за данъци		(84)	(39)
Други плащания за оперативната дейност		-	(9)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(80)**	**(57)**
Финансова дейност		-	-
Формиране на резерви		105	50
Нетен паричен поток от финансова дейност		**105**	**50**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**25**	**(7)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1	8
Пари и парични еквиваленти в края на годината	7	**26**	**1**

Съставил: ENCHO DONCHEV DONCHEV — Digitally signed by ENCHO DONCHEV DONCHEV Date: 2026.03.27 15:34:14 +02'00'

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: Lyudmila Nikolova Daskalova — Digitally signed by Lyudmila Nikolova Daskalova Date: 2026.03.27 15:36:32 +02'00'

/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2026 г.

Съгласно одиторски доклад

Регистриран одитор с рег. № 0611

MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA — Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA Date: 2026.03.27 15:53:23 +02'00'

Мария Нунева

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 2 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров №10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове.

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма назначени служители.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление. Органът на управление е Съветът на директорите с членове:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява към 31 декември 2025 г. от Людмила Николова Даскалова.

Едноличен акционер на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1 Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Финансовият отчет е изготвен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството е на загуба в размер на 64 хил. лв., като към тази дата неразпределената печалба на Дружеството е в общ размер на 3 919 хил. лв., а текущите активи надвишават текущите пасиви с 21 хил. лв.

През отчетния период Ръководството е предприело действия по осигуряване на приходи в Дружеството и е сключил договор за отдаване под наем на част от свой недвижим имот, находящ се в град Балчик, за да покрива своевременно задълженията си.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството и след като се вземат предвид ефектите от увеличението на собствения капитал и сключения дългосрочен договор за наем, Ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС.
  Измененията в МСС 21 включват:
  - уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
  - изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
  - изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

- Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
  - МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
    Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.
  - МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване
    Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 Оценка на справедливата стойност.
  - МСФО 9 Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения
    Параграф 2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи параграф 3.3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.
  - МСФО 9 Финансови инструменти – Цена на сделката
    Параграф 5.1.3 е изменен, като референцията към термина „цена на сделката (както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена „чрез прилагане на МСФО15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.
  - МСФО 10 Консолидирани финансови отчети
    Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне

несъответствието с изискването на & Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.

- Международен счетоводен стандарт (МСС) 7 Отчет за паричните потоци.
  Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
  - Измененията в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване включват:
    Уточнение, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако :
    а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане;
    б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане;
    в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.
    Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики.
    Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.
    Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и допълнителни изисквания за оповестяване на инструменти на собствения капитал, класифициране по справедлива стойност за оповестяване за инструменти на собствения капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.
- Договори, обвързани със зависещи от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС)

Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излага предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват :

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползван“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща то природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени опредени критерии.
- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначално прилагане.
- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. МСФО 7 е изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.
  Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.

Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни години, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилага, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

- МСФО 18 Представяне и оповестяване на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г. с позволено по-ранно прилагане) приет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. Стандарта замества МСС 1 Представяне на финансови отчети. Повечето параграфи от МСС 1 се преместват в МСФО 18 с незначителни промени, като някой параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някой от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тез промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“;

- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;

- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 Отчет за паричните потоци са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденти и лихви.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Дружеството работи за идентифициране на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

- МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания ,в сила от 01.01.2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 19 е нов стандарт на СМСС, който въвежда намалени изисквания за оповестяване за дъщерни дружества без публична отчетност, като запазва пълните правила за признаване и оценяване по МСФО. Целта е да се намалят административната тежест и разходите, без да се компрометира качеството на финансовата информация. Масовото прилагане на Стандарта зависи от глобалното му приемане и постоянната актуализация спрямо новите стандарти.

- Изменение на МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне в сила от 01.01.2027 г., все още неприет от ЕС

Измененията изискват превалутиране от функционалната валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителен курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми, както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансово състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия индекс в съответствие в параграф 34 от МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики към сравнителни показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

4. Счетоводна политика

4.1. 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.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

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.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2025 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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.

През 2025 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 26 хил. лв. (2024 г.: няма.)

4.4. Оперативни разходи

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

4.5. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.6. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /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 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в отчета за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

От влизането на МСФО 9 в сила в дружеството не са отчетени финансови активи.

4.7.2. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви се включват във финансовите разходи.

4.8. 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.

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 влязат 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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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 или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.10. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от акционер, за покриване на текущи задължения.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции с едноличния акционер на Дружеството, ако има такива, се представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.11. 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. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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 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.

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.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва услугите на независим оценител, който използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент.

5. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, намиращи се в гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	**12 217**
Промяна в справедливата стойност	43
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	**12 260**
Промяна в справедливата стойност	23
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**12 283**

През 2025 г. Дружеството е сключило договор за наем за временно и възмездно ползване на част от собствен поземлен имот, находящ се в гр. Балчик, ж.к. Марина Сити“, ул. Приморска. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 26 хил. лв. (2024 г.: няма) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми”. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти на Дружеството в размер на 76 хил. лв. (2024 г.: 40 хил. лв.) са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“ и представляват разходи за местни данъци и такси.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	**От 1 до 2 години**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**
31 декември 2025 г.	**35**	**35**	**70**

5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	**31 декември 2025**	**31 декември 2024**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Инвестиционни имоти:		
- земи и сгради	12 283	12 260
Общо	**12 283**	**12 260**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител.

Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Оценката се определя на базата доклад от лицензиран оценител към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

6. Търговски и други финансови вземания

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Предплатени разходи за застраховки	7	2
Търговски и други финансови вземания	**7**	**2**

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	26	1
Пари и парични еквиваленти	**26**	**1**

8. Собствен капитал

8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 993 600 на брой поименни, налични акции с номинална стойност в размер на 8 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас за едноличния собственик на капитала на Дружеството.

	2025 Брой	2024 Брой
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	993 600	993 600
Общо брой акции, оторизирани на 31 декември	**993 600**	**993 600**

Към 31 декември 2025 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

8.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 46 хил. лв. е формиран в резултат от промяна в номиналната стойност на една акция. През 2023 г. с решение на едноличния акционер е увеличен капитала на Дружеството чрез непарична вноска (апорт на недвижими имоти) на стойност 7 001 хил. лв. С решението за увеличение на капитала е запазен броя разпределени акции на 993 600 бр., а е променена номиналната стойност на една акция от 1 лв. на 8 лв.

8.3. Други резерви

През 2025 г. и 2024 г. другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от едноличния акционер, за покриване на текущи задължения и загуби.

9. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
(Загуба)	(62)	(13)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-

Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	(2)	(4)
Разходи за данък върху дохода	**(2)**	**(4)**

Дружеството не отчита отсрочен данъчен актив за формирана данъчна загуба, тъй като не очаква реализирането на бъдещи облагаеми печалби, срещу които същите да бъдат реализирани в обозримо бъдеще.

10. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви	**31 декември 2024 г.**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2025 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	217	2	219
	217	**2**	**219**
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	217		219
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**217**	**2**	**219**

11. Търговски и други задължения

	2025 хил. лв.	**2024 хил. лв.**
Текущи:		
Търговски задължения	2	1
Предплатени наеми	9	-
Финансови пасиви	**11**	**1**
Текущи търговски и други задължения	**11**	**1**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025 хил. лв.	**2024 хил. лв.**
Ел. енергия	(4)	(4)
	(4)	**(4)**

13. Разходи за външни усуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 хил. лв.	**2024 хил. лв.**
Независим финансов одит	(2)	(1)
Административни такси	-	(8)
Застраховки	(6)	(1)
Лицензирани оценки	(1)	-
Други	(1)	-
	(10)	**(10)**

14. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 хил. лв.	**2024 хил. лв.**
Разходи за заплати	(21)	(2)
Разходи за персонала	**(21)**	**(2)**

15. Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(76)	(40)
Други разходи	**(76)**	**(40)**

16. Сделки и разчети със свързани лица в края на годината

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, ключов управленски персонал и други дружества от Групата на едноличния акционер.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(21)	(2)

16.2. Сделки с едноличния акционер

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Формиране на капиталови резерви	105	50

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	**1**	**1**
Общо задължения към свързани лица	**1**	**1**

18. Безналични сделки

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни или финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

19. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени правни искове към Дружеството.

20. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството не е изложено на съществени рискове по отношение на финансовите си инструменти, които са несъществени по размер.

21. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за едноличния собственик като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Собствен капитал	12 085	12 044
Общо активи	12 316	12 263
Съотношение на капитал към общо активи	**98.12 %**	**98.21 %**

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния собственик, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да намали задълженията си.

22. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития :

- Съгласно Закона за въвеждане на еврото е Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последиците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:

  - Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлация.
  - Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
  - Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.
  - Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
  - Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на Дружеството.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 март 2026 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и 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 2025 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 Европейския съюз (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, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Други въпроси

Финансовия отчет на дружеството за годината, приключваща на 31.12.2024 г. е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение с доклад от 28 март 2025 г.

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, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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, описани по горе в раздел „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ 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 финансовия 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 за приложение от Европейския съюз 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 финансовия отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, 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.
— достигаме 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 финансовия 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.

Мария Людмилова Нунева
регистриран одитор
диплома №0611
гр.Варна 9000
ул. „Оборище“ №36 , ет.7, ап.62

MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA

Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA
Date: 2026.03.27 15:53:55 +02'00'

27 март 2026 г.