

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

**”БЛД Лозенец 2” АД**

**за 2024 г.**

## I. Обща информация.

**„БЛД Лозенец 2” АД** е акционерно дружество със 100% частна собственост.

Акционерният капитал на дружеството е 250 000 лв. разпределен в 2 500 бр. обикновени, налични, поименни с право на глас акции с номинална стойност 100 лв. на всяка акция и разпределен както следва: за „Капитал Инвест-БГ” АД - 2 250 (две хиляди двеста и петдесет) бр. акции, представляващи 90% от капитала, за „БЛД Инвестмънтс” ЕООД - 188 (сто осемдесет и осем) бр. акции, представляващи 7.52% от капитала и за „Динамик Кепитъл” ЕООД – 62 (шестдесет и два) бр. акции, представляващи 2.48% от капитала на дружеството.

Основната дейност на дружеството през 2024 г. е подпомагане на дейността на дъщерното си дружество „БЛД 44” ЕООД с финансови средства.

## II. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

### **1. Учредяване и създаване на дружеството.**

„БЛД Лозенец 2” АД, ЕИК: 202469728 е регистрирано на 05.03.2013 г. в Търговския регистър на Агенция по Вписвания в съответствие с Търговския закон на Република България.

На 16.02.2023 г., поради образуване на ново дружество - "БЛД Инвестмънтс" ЕООД чрез отделяне от "БЛД Хоумс" ЕАД 18 800 лева от капитала на дружеството е трансформиран в полза на новото дружество.

Към 31.12.2024 г. Дружеството е с капитал в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева. Структурата на собствеността е разпределена по акции, както следва:

| номер | собственост          | дял    | бр. акции | номинал стойност | стойност   |
|-------|----------------------|--------|-----------|------------------|------------|
| 1     | Капитъл Инвест Бг АД | 90.00% | 2 250     | 100              | 225 000.00 |
| 2     | БЛД Инвестмънтс ЕООД | 7.52%  | 188       | 100              | 18 800.00  |
| 3     | Динамик Кепитъл ЕООД | 2.48%  | 62        | 100              | 6 200.00   |
|       |                      |        | 2 500     |                  | 250 000.00 |

Съветът на директорите на дружеството към 31.12.2024 г. се състои от:

Димитър Бончев Савов;

"Ей Джи Кепитъл" АД;

Йордан Ангелов Ангелов.

Дружеството се представлява от Димитър Савов и Ремаж ЕООД заедно към датата на одобрение на отчета

### **2. Дъщерни и асоциирани предприятия**

Дружеството е едноличен собственик на капитала на „БЛД 44” ЕООД. Капиталът на дъщерното дружество е в размер на 201 хил. лв.

Дружеството няма учредени клонове в страната или чужбина.

### 3. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

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

### 4. Дейността на дружеството през 2024 г.

През 2024 г. дружеството продължи търговската си политика. Основните приоритети в дейността на ръководството бяха насочени към подпомагане финансово дъщерното си дружество, което инвестира в недвижим имот и строителство на жилищна сграда.

### 5. Финансово състояние и резултати за 2024 г.

#### 5.1. Приходи

Приходите, които дружеството отчита през 2024 г. са в размер на 220 хил. лв. като цялата сума представлява приходи от лихви по предоставени заеми. За 2023 г. сумата на приходите е 167 хил. лв. и е със същата структура.

| приходи                |                                            | 2024    |          | 2023    |          |
|------------------------|--------------------------------------------|---------|----------|---------|----------|
|                        |                                            | Сума в  | Отн. дял | Сума в  | Отн. дял |
|                        |                                            | хил.лв. | в %      | хил.лв. | в %      |
| 1                      | Приходи от лихви и други финансови приходи | 220     | 100.00%  | 167     | 100.00%  |
| ОБЩА СУМА НА ПРИХОДИТЕ |                                            | 220     | 100%     | 167     | 100%     |

#### 5.2. Извършени разходи

Общия размер на направените разходи през 2024 г. е 220 хил. лв. За 2023 г. сумата на разходите е 168 хил. лв. В структурата на разходите и за текущата и за предходната година най-значим е относителния дял на финансовите разходи, които произлизат от разходи за лихви.

| Вид разход |                          | 2024    |          | 2023    |          |
|------------|--------------------------|---------|----------|---------|----------|
|            |                          | Сума в  | Отн. дял | Сума в  | Отн. дял |
|            |                          | хил.лв. | в %      | хил.лв. | в %      |
| 1          | Разходи за външни услуги | 2       | 0.91%    | 1       | 0.60%    |
| 2          | Финансови разходи        | 218     | 99.09%   | 167     | 99.40%   |
| Общо       |                          | 220     | 100.00%  | 168     | 100.00%  |

### 5.3. Финансов резултат

През 2024 година Дружеството отчита нулев финансов резултат. За 2023 г. финансовият резултат е отрицателен - счетоводна загуба в размер на 1 хил. лв.

| Показатели  |                                                | Текущ период | Предходен период | Изменение |
|-------------|------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|
| 1           | Парични средства                               | 2            | 4                | -2        |
| 2           | Краткотрайни активи (т.1)                      | 2            | 4                | -2        |
| 3           | Краткосрочни задължения                        | 0            | 0                | 0         |
| 4           | Текущи задължения (т.3)                        | 0            | 0                | 0         |
| Коефициенти |                                                |              |                  |           |
| 1           | Коефициент на обща ликвидност                  | т.2/т.3      | п.а.             | п.а.      |
| 2           | Коефициент на бърза ликвидност                 | т.1:т.3      | п.а.             | п.а.      |
| 3           | Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност | т.1:т.4      | п.а.             | п.а.      |
| 4           | Коефициент на абсолютна ликвидност             | т.1:т.4      | п.а.             | п.а.      |

Дружеството поддържа добра финансова стабилност.

Основния източник на ликвидност на дружеството са получените заемни средства по договори за заеми.

Собствения капитал на дружеството към 31.12.2024 г. е в размер на 225 хил. лв. (За 2023 г. размерът му е 225 хил. лв.)

Дружеството не е извършвало разходи в сферата на научно-изследователската и развойна дейност.

### 6. Финансови инструменти и управление на рисковете

Дейността на Дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови активи в дейността са търговските и други вземания и паричните средства, а финансови пасиви – търговски и други задължения и задължения по кредити и заеми.

Търговските и други вземания се представят по тяхната номинална стойност, намалена с евентуални загуби от обезценка за несъбираеми суми.

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

Балансовата стойност на активите се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност.

Нетекущите заеми и задължения, възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност. Поради текущия характер на търговските и други задължения, те са представени по тяхната номинална стойност.

### 7. Основни рискове и несигурности. Оповестяване на важни събития

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството.

Салдата по вземанията се наблюдават непрекъснато, в резултат на което експозицията на предприятието във връзка с несъбираеми вземания е несъществена.

През 2025 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството. Назначен е нов член и е променен начинът на представителство – дружеството вече се представлява заедно от двама от членовете на Съвета на директорите.

#### **8. Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ**

*Възнаграждения, получени общо през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ*

През 2022 г. Дружеството не е начислило възнаграждение на членовете на съвета на директорите и изпълнителния директор.

*Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството*

През финансовата 2024 г. членовете на СД не са придобили и не притежават акции от капитала на дружеството.

*Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации в дружеството*

В Устава на дружеството не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

#### **9. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2025 г.**

През 2025 г. „БЛД Лозенец 2“ АД, ще продължи да осъществява търговската си политика. Основните цели на Дружеството са:

- Подпомагане на дъщерното дружество с финансови средства за осъществяване на целите му, а именно успешно строителство на жилищна сграда;
- Повишаване качеството на работа;
- Разширяване на партньорската мрежа, с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Укрепване на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
- Увеличаване и развитие на пазарния дял, участие в нови проекти.

Представяващи

Димитър Савов

„Ремаж“ ЕООД,  
чрез Дияна Тодорова

30.07.2025 г.

Годишен финансов отчет  
31 декември 2024 г.  
„БЛД Лозенец 2“ АД  
1172, гр. София, ул. „Тинтява“ № 126, офис 1  
ЕИК 202469728

**СЪКРАТЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
*към 31 декември 2024 година*

| АКТИВ                            | Сума (в хил. лв.) |                  | ПАСИВ                         | Сума (в хил. лв.) |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
|                                  | Текуща година     | Предходна година |                               | Текуща година     | Предходна година |
| РАЗДЕЛИ                          |                   |                  | РАЗДЕЛИ                       |                   |                  |
| А. Нетекущи (дълготрайни) активи | 4,178             | 6,958            | А. Собствен капитал           | 225               | 225              |
| Б. Текущи (краткотрайни) активи  | 2                 | 4                | Б. Задължения                 | 3,955             | 6,737            |
| <b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)</b>    | <b>4,180</b>      | <b>6,962</b>     | <b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)</b> | <b>4,180</b>      | <b>6,962</b>     |

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.07.2025 г.

Съставител:  
Владимир Янков

Представяващи:  
Димитър Савов

Ремаж ЕООД  
Дияна Тодорова

Заверил съгласно одиторски доклад: **от 04.08.2025г.**

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова,  
Регистриран одитор, отговорен за одита  
Управител

Годишен финансов отчет  
31 декември 2024 г.  
„БЛД Лозенец 2“ АД  
1172, гр. София, ул. „Тинтява“ № 126, офис 1  
ЕИК 202469728

**СЪКРАТЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
*за периода 01.01.2024 – 31.12.2024 г.*

|                                                | Сума (в хил.лв.) |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                | Текуща година    | Предходна година |
| Финансови приходи                              | 220              | 167              |
| Разходи за суровини, материали и външни услуги | (2)              | (1)              |
| Финансови разходи                              | (218)            | (167)            |
| <b>Финансов резултат (печалба или загуба)</b>  | <b>-</b>         | <b>(1)</b>       |

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.07.2025 г.

Съставител:  
Владимир Янков



Представляващи:  
Димитър Савов



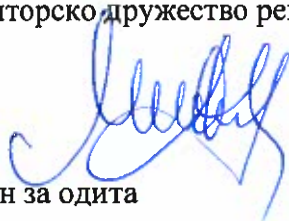
Ремаж ЕООД  
Дияна Тодорова



Заверил съгласно одиторски доклад: **от 04.08.2025г.!**

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова,  
Регистриран одитор, отговорен за одита  
Управител



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „БЛД Лозенец 2“ АД

### Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „БЛД Лозенец 2“ АД (Дружеството), съдържащ съкратен счетоводен баланс към 31 декември 2024 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата.

По наше мнение, приложеният годишен финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

### 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 годишния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на годишния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение

### Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.



Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### *Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС по отношение на годишния доклад 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

#### **Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и Националните счетоводни стандарти, приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов 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 годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 годишен 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:

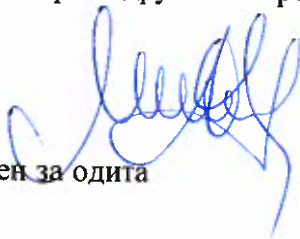
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят 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 в годишния финансов 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 годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов 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.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова,  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита



04 август 2025 г.