

Доклад на независимия одитор
Годишен доклад за дейността
Самостоятелен финансов отчет

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД

31 декември 2025 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД
гр. София

Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД** („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., 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 самостоятелния 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), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така 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.



Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	
Пояснения 6.14.4 „Обезценка на финансови активи“, 6.21.1 „Измерване на очакваните кредитни загуби“, 35.6 „Разчети със свързани лица“ и 36.4 „Кредитен риск“ от самостоятелния финансов отчет.	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на вземанията от свързани лица е в общ размер на 8 087 хил. лв., представляващи 68% от активите на Дружеството. Поради значимостта на вземанията от свързани лица и необходимостта от прилагането на значителни преценки, допускания и предположения от страна на ръководството при определянето на очакваните кредитни загуби съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“, ние преценихме, че определянето на очакваните кредитни загуби за вземанията е ключов одиторски въпрос.	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и оценка на политиките, процедурите, и моделите за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи; - получаване на разбиране за процеса на Дружеството за оценка на очаквани кредитни загуби; - анализ на прогнозните допускания, използвани от ръководството на Дружеството и предположенията, посредством използване на вътрешна и публично достъпна информация; - преглед на договорни условия за погасяване на вземанията и анализ на периодите на фактическа събираемост на вземанията; - определяне на необходима обезценка чрез проверка на конкретни вземания чрез извършване на тестове на детайлите, анализиране на финансовото състояние на контрагентите и проучване, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия. При анализа е взето предвид влиянието на икономическите условия и други фактори, които могат да повлияят на събираемостта на вземанията; - прилагане на професионална преценка за анализ и оценка на ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби; - оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително на оповестяванията на основните политики, предположения и преценки, свързани с изложеността на Дружеството на кредитен риск и очакваните кредитни загуби по отношение на вземанията.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от самостоятелен годишен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвен от



ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Закона за публично предлагане на ценни книжа, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно самостоятелния 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 самостоятелния 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 самостоятелния 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.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за самостоятелния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на самостоятелния 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелният финансов 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 самостоятелен 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 самостоятелния финансов 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 в самостоятелния 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 самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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 и в Закона за публичното предлагане на ценни

книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими 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 самостоятелния годишен доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, съответства на самостоятелния финансов отчет;
- (б) самостоятелният годишен доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с изключение на:
 - в самостоятелния доклад за дейността ръководството на Дружеството не е оповестило поименно пълен размер възнагражденията, наградите или ползите, изплатени на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, в т.ч. от дъщерни дружества, за годината, приключваща на 31.12.2025 г.
- (в) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация;

Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на самостоятелния финансов отчет във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 35 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да

направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС). Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществения за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „254900HS95F4RIXQE689-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „254900HS95F4RIXQE689-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „254900HS95F4RIXQE689-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „РСМ БГ“ ООД е назначено за задължителен одитор на самостоятелния финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 23 септември 2025 г., за период от една година.
- Одитът на самостоятелния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява втори пореден непрекъснат ангажимент и кумулативно четвърта година на ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското мнение ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

д-р Мариана Михайлова
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество рег. № 173

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.03.27
13:35:29 +02'00'

27 март 2026 г.
гр. София, ул. „Проф. Фритьоф Нансен“ 9, ет.7, България

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.03.27
14:28:14 +02'00'



Съдържание

	Страница
Самостоятелен годишен доклад за дейността	-
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	4
Самостоятелен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	6

Самостоятелен годишен доклад за дейността на Елана Финансов Холдинг АД за 2025 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД за 2025 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено дружеството. Докладът е изготвен в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е учредено през 2007 г. и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф. д. № 15091 от 05.10.2007г., със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона. Дружеството е създадено с неопределен срок и е с капитал от 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31 Декември 2025 г. съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: Камен Маринов Колчев – Председател и изпълнителен член, Мартин Елтимиров Николов, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска.

2. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД ПРЕЗ 2025 г.

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД управлява финансовите услуги на групата ЕЛАНА, специализирани в управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове. Основните направления на дейността на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД през изминалата 2025 г. бяха насочени към:

1. Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове за изпълнение на поставените от тях специфични цели и задачи;
2. Създаване и поддържане на корпоративна структура и съответстваща отчетност, свързана с предоставяните административни услуги от страна на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД.
3. Подпомагане на корпоративно ниво на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове, чрез оперативно съдействие за текущата им дейност, в следните направления :
 - централизирано административно управление;
 - финансови и правни услуги;
 - ИТ и технологични услуги;

- маркетинг и комуникации;
- управление на човешкия капитал;
- други услуги.

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2025 ГОДИНА

- **резултати за периода**

Към 31.12.2025 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 11 923 хиляди лева.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 7 891 хиляди лева, в това число акционерен капитал 55 хиляди лева.

Дружеството отчита общо приходи за 2025 г. в размер на 2 968 хиляди лева, а общите разходи са в размер на 1 503 хиляди лева. През 2025 г. Дружеството реализира печалба след данъци в размер на 1 465 хиляди лева.

Основната дейност на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е предоставянето на административни, организационни, технологични и комуникационни услуги, на останалите дружества от групата ЕЛАНА.

През 2025 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД реализира приходи от дивиденди в размер на 1 865 хил. лева.

Разходите и приходите за/от лихви на Дружеството са на база на ползваните и отпусканите кредити от и към свързани лица, както и на ползвани облигационни и банкови заеми.

- **ликвидност и капиталови ресурси**

Основните използвани и потенциалните източници на ликвидност на Дружеството са:

- вътрешни източници - приходите от продажби и дивиденди;
- външни източници, както следва:

Трета по ред облигационна емисия BG2100012231, издадена на 19.05.2023 г.

На 19.05.2023 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Условията по емисията са:

Размер на емисията	1 700 000 евро, разпределени в 1 700 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	19.05.2025г.; 19.05.2026г.; 19.05.2027г. и 19.05.2028г.
Лихвен процент	5.50 % на годишна база
Периодичност на лихвените плащания	На 6 месеца Дати на падежите на лихвените плащания – 19.11.2023г.; 19.05.2024г.; 19.11.2024г.; 19.05.2025 г.; 19.11.2025г.; 19.05.2026 г.; 19.11.2026г. 19.05.2027 г.; 19.11.2027г. и 19.05.2028 г.

Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро.

Банков кредит с Банка ДСК АД

Дружеството е заемополучател по договор за заем с Банка ДСК АД, сключен на 14.09.2021г. Условиата по заема са:

Размер на кредита	700 000 евро
Срок за погасяване на кредита	60 месеца
Лихвен процент	1M EURIBOR (референтен лихвен процент на банката) + 2.30 %
Начин на погасяване на кредита	Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на EUR 10 000 (десет хиляди евро), дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на EUR 110 000 /сто и десет хиляди евро/, една вноска в размер на EUR 100 000 /сто хиляди евро/, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноска в размер на EUR 20 000 /двадесет хиляди евро/, дължима на 14.09.2026г.
Срок за плащане на лихва	Ежемесечно на 25-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ върху: всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди; всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при Кредитора; 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 31.12.2025 г. сумата на непогасената главница по заема е 130 хил. евро.

Заеми от свързани лица

Към 31.12.2025 г. Дружеството има задължения по ползвани заеми от дъщерното дружество ЕЛАНА Инвестмънт АД в общ размер на 419 хил. лв., платими през 2026 г.

През 2025 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

Преход към евро като отчетна и функционална валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна 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 в отчетната валута.

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не извършва собствена научноизследователска и развойна дейност.

6. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД ЗА 2026 г.

1. Отстояване позициите на финансова група ЕЛАНА като водещ фактор и новатор на пазара на финансови продукти и услуги в страната;
2. Подпомагане ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове на финансовата група ЕЛАНА с цел увеличаване пазарния им дял на съответните пазари;
3. Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове за увеличаване на клиентската база;
4. Съдействие на ръководствата на дружествата и на инвестиционните центрове за осъществяване поставените планове и изпълнение на специфичните им цели и задачи;
5. Оказване съдействие на корпоративно ниво във финансовата група ЕЛАНА и в инвестиционните центрове по въпроси, свързани със счетоводната дейност, информационните технологии, продажбите, маркетинга и корпоративните комуникации, управлението на човешкия капитал, правната и административна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 187д от Търговския закон.

8. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. Адресът за кореспонденция с дружеството е : гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

9. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск (лихвен и валутен риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, с изключение на задължение по банков заем. Ръководството

на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. При промени в пазарните лихвени проценти Дружеството предоговаря условията на ползваните и предоставени заем от/към свързани лица.

В следващата таблица е показана информация за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 526	8 062
Финансови активи	-	-	249	249
Търговски и други вземания	-	-	4	4
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания			25	25
Пари и парични еквиваленти	-	-	80	80
Общо активи		5 536	2 884	8 420

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Задължения по банков заем	1m EUROBOR + 2,30%	254	-	254
Задължения по облигационен заем	5.50%	2 494	16	2 510
Задължения по лизингови договори	3.08%	357	-	357
Търговски и други задължения	-	-	11	11
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	377	377
Задължения по заеми към свързани лица	3.00%	419	1	420
Общо пасиви		3 524	405	3 929

31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	Фиксиран от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 626	8 162
Финансови активи	-	-	232	232
Търговски и други вземания	-	-	3	3
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания	-	-	126	126
Пари и парични еквиваленти	-	-	8	8
Общо активи		5 536	2 995	8 531

31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Задължения по банков заем	1m EUROBOR + 2,30%	526	1	527
Задължения по облигационен заем	5.50%	3 325	22	3 347
Задължения по лизингови договори	3.08%	636	-	636
Търговски и други задължения	-	-	24	24
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	609	609
Задължения по заеми към свързани лица	3.00%	643	7	650
Общо пасиви		5 130	663	5 793

Валутен риск

Операциите на дружеството по покупки, продажби, предоставени и получени заеми са деноминирани в български лева, с изключение на ползвани заеми - банков кредит и облигационен заем, които са деноминирани в евро. При условията на валутен борд и фиксиран курс на еврото, валутният риск за Дружеството се оценява като несъществен.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Отчета за финансовото състояние, както е посочено по-долу:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Нетекущи активи		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Дългосрочни вземания от свързани лица по предоставени заеми	8 062	8 162
Текущи активи		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	25	126
Търговски и други вземания	4	3
Пари и парични средства	80	8
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	249	232
Балансова стойност	8 420	8 531

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции основно със свързани лица, поради което кредитният риск се определя като минимален.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията си, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационен заем	900	47	1 755	-
Банкови заеми	220	39	-	-
Задължения по лизинг	155	156	52	-
Задължения по заеми към свързани лица	128	298	-	-
Търговски и други задължения към свързани лица	377	-	-	-
Търговски и други задължения	11	-	-	-
Общо	1 791	540	1 807	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	922	69	2 699	-
Банкови заеми	248	46	261	-
Задължения по лизинг	151	151	353	-
Задължения по заеми към свързани лица	391	270	-	-
Търговски и други задължения към свързани лица	609	-	-	-
Търговски и други задължения	24	-	-	-
Общо	2 345	536	3 313	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

Рискови фактори характерни за предлаганите облигации

Кредитен риск

Кредитният риск по облигациите представлява рискът да не бъдат изплатени навреме или в пълен размер дължимите плащания от страна на Емитента на лихвите и/или главницата по облигационния заем. Инвестицията в издадената от Дружеството облигационна емисия представлява влагане на средства в облигации с фиксиран купон, които носят кредитния риск на Емитента.

Инфлационен риск

Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвращаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Като следствие от тази зависимост облигационерите следва да определят своите очаквания за реална възвращаемост от направената инвестиция на база на номиналните доходи от притежаваните облигации и очакваната инфлация за периода на задържане. В случай че равнището на инфлация се окаже по-високо от очакваното за периода, инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. При такава ситуация е нормално цените на облигациите на вторичен пазар да се понижат, тъй като инвеститорите ще изискват по-висока номинална доходност от своите

инвестиции при новите по-високи равнища на инфлация с цел да постигнат същата или сходна реална доходност.

Валутен риск

Емисията корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на облигации от емисията, биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск се свързва с възможността за промяна на пазарните лихвени нива в страната, което пряко би повлияло върху търсенето и предлагането на дългови инструменти с фиксиран доход (в случая - корпоративни облигации), поради обратната зависимост между цените и доходността на облигациите. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижение на пазарната цената.

Обратно, при понижение на лихвените равнища – очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава. В тази ситуация инвеститорите получават капиталова печалба от нарасналата стойност на инвестицията си.

Оценяването на лихвения риск за инвеститорите се свежда до измерване на зависимостта между промяната на цените на облигациите и тяхната доходност на база изискваната от инвеститора норма на възвращаемост.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена. Най-общо ликвидността на пазара на ценни книжа се определя от следните предпоставки:

- ✓ Наличие на развит вторичен пазар на ценни книжа;
- ✓ Наличие на достатъчен брой заинтересовани купувачи и продавачи;
- ✓ Наличие на достатъчен брой ценни книжа в обръщение;
- ✓ Наличие на приемлив ценови според (разлика между цена “купува” и цена “продава”).

Риск от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. Промяна по емисията

облигации може да бъде извършена само с изричното съгласие на органите формиращи волята на облигационерите и на Емитента.

Всички параметри на емисията могат да бъдат променяни по гореописания ред, (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва емитента и др.)

Риск от реинвестиране

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в облигации зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Предположението е, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа.

Други рискове

Военни конфликти в Украйна и в Близкия изток

В отговор на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложиха различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус.

Този военен конфликт е събитие, което оказва мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от Европейския съюз както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

По първоначални оценки на ръководството на Дружеството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността му към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони.

В самостоятелния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти между Руската Федерация и Украйна и в Близкия изток.

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконов актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗС и на чл. 100н, ал. 8 и ал. 11 от ЗППЦК.

1. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от не постигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на

директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите, изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на НККУ, директорите потвърждават своята отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишният доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

2.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2025 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на Притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на Притежаване
КК ИНВЕСТ АД	50 000	90.91 90.91	Пряко	50 000	90.91 90.91	Пряко

Към 31 декември 2025 г. лице, притежаващо непряко над 5% от капитала на Дружеството, е Камен Маринов Колчев. Г-н Колчев, чрез контролираното от него КК ИНВЕСТ АД, притежава непряко 87.53% от капитала на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД. Г-н Колчев притежава пряко 0.23% от капитала на Дружеството. Така г-н Колчев притежава пряко и непряко 87.76 % от капитала на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД.

2.2 Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

2.3 Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

2.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

2.5 Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на Дружеството, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Съветът на директорите няма правомощия да емитира или изкупува обратно акции.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Одитен комитет

Дружеството има избран Одитен комитет в състав: Деяна Петрова Борисова – Председател на одитния комитет, Даниела Ванцети Гайдарска – Член на одитния комитет и Георги Валентинов Малинов - Член на одитния комитет. Одитният комитет е избран с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024 г. Мандатът на Одитния комитет е за периода до провеждане на редовното общо събрание на акционерите през 2027 г.

11. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 ОТ НАРЕДБА №2

11.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната година.

През 2025 г. приходите са общо 827 хил. лв. и са увеличени с общо 10% спрямо 2024 г.

Вид приход	Приходи 2025 г. хил. лв.	Относителен дял от общите приходи
Приходи от предоставяне на стопанско-административни услуги	509	62%
Приходи от наем	276	33%
Други приходи от продажби	42	5%
Общо:	827	100%

11.2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Приходите на Дружеството през 2025 г. са реализирани изцяло от клиенти в страната.

Клиенти с дял от общо приходите на Дружеството над 10% са:

Лице	Връзката му с емитента	Дял от приходите
ЕЛАНА Трейдинг АД	асоциирано дружество	29,92%
ЕЛАНА Фонд мениджмънт АД	дъщерно дружество	24,83%
ЕЛАНА Инвестмънт АД	дъщерно дружество	22,17%
Агромениджмънт АД	свързано лице	18,27%

Дружеството ползва наети площи по договор със „Софарма Имоти“ АДСИЦ (несвързано лице). Договорът е отчетен по МСФО 16 като в отчета са признати активи с право на ползване и лизингови задължения. Годишният размер на наемните плащания са в размер на 311 хил. лв., представляващи повече от 10% от разходите за годината.

11.3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива.

11.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, две дъщерни дружества, едно асоциирано дружество, ключов управленски персонал на Дружеството и други свързани лица описани по-долу.

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

Дружеството и неговите дъщерни дружества не са сключвали сделки, които са извън обичайната им дейност.

Сделки със собственици

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разпределени дивиденди:		
- КК Инвест АД	-	909
- Камен Колчев	-	5
- миноритарни акционери	-	86

Сделки с дъщерни предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Фонд Мениджмънт АД	195	181
- продажба на услуги на Елана Инвестмънт АД	183	177
Покупки на услуги:		
- покупка на услуги от Елана Инвестмънт АД	3	3
Получени заеми:		
- получени заеми от Елана Инвестмънт АД	660	660
- възстановяване по получени заеми от Елана Инвестмънт АД	883	321
- разходи за лихва по получени заеми	14	12

Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Инвестмънт АД	786	326
- дивидент от Елана Фонд Мениджмънт АД	693	613
Префактурирани разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Инвестмънт АД	-	9
- префактуриран разход на Елана Инвестмънт АД	1	-
- префактуриран представителен разход на Елана Фонд Мениджмънт АД	-	19
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Фонд Мениджмънт АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Фонд Мениджмънт АД	1	-

Сделки с асоциирани предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- такси и комисионни от Елана Трейдинг АД	-	1
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	237	206
Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Трейдинг АД	374	217
Префактурирани представителни разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Трейдинг АД	-	33
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Трейдинг АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Трейдинг АД	2	-

Сделки с други свързани лица

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупка на услуги от Елана Холдинг АД	1	1
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	3	3
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	151	134
- продажба на ДМА на Агромениджмънт ООД	-	18
Предоставени заеми:		
- предоставен заем на Елана Холдинг АД	-	21
- възстановен заем от Елана Холдинг АД	-	-
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	212	212

Префактурирани представителни разходи:

- префактуриран представителен разход на
Агромениджмънт ООД

- 4

Разчети със свързани лица към края на годината

Нетекущи вземания от:

- собственици:

Камен Колчев

2 322 2 422

- други свързани лица:

Елана Холдинг АД

5 754 5 754

Очаквани кредитни загуби на нетекущи вземания

(14) (14)

Общо нетекущи вземания от свързани лица

8 062 8 162

Текущи вземания от:

- дъщерни предприятия:

Елана Инвестмънт АД

- 39

Елана Фонд Мениджмънт АД

- 28

- асоциирани предприятия:

Елана Трейдинг АД

24 54

- други свързани лица:

Елана Холдинг АД

24 54

Агромениджмънт ООД

1 33

Общо текущи вземания от свързани лица

- 1

Очаквани кредитни загуби на текущи вземания

1 32

Общо текущи вземания от свързани лица

25 126

Общо вземания от свързани лица

- -

25 126

8 087 8 288

Текущи задължения към:

- собственици:

КК Инвест АД

31.12.2025 31.12.2024

хил. лв. хил. лв.

229 498

Камен Колчев

229 455

Миноритарни акционери

- 1

- дъщерни предприятия:

Елана Инвестмънт АД

- 42

Елана Фонд Мениджмънт АД

460 756

- асоциирани предприятия:

Елана Трейдинг АД

429 747

- други свързани предприятия:

Елана Холдинг АД

31 9

107 4

107 4

1 1

1 1

Общо текущи задължения към свързани лица

797 1 259

Общо задължения към свързани лица

797 1 259

11.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултати през текущата година.

На емитента не са известни събития и показатели с необичаен за него характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи.

11.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива.

11.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Основна дейност	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Участие %
ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, РБългария	Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.	288	71.55
ЕЛАНА Инвестмънт АД, РБългария	Консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции.	34	78.00
		322	

Инвестиции в асоциирани дружества

Име на асоциираното дружество	Предмет на дейност	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Участие %
ЕЛАНА Трейдинг АД, РБългария	Инвестиционни услуги	2 822	41.55%
		2 822	

Краткосрочни финансови активи

Вид инвестиция	Държава на емитента	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Вид участие
Борсово търгуеми акции на БФБ	РБългария	294	Миноритарно
		<u>294</u>	

11.8. Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

- **Облигационен заем** от трета по ред емисия корпоративни облигации - на 19.05.2023 г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 1 700 000 евро – 1 700 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са шестмесечни при лихвен процент 5.50% на годишна база. Главницата се погасява на 4 равни вноски на 24-ия, 36-ия, 48-ия и 60-ия месеци заедно с лихвените плащания. Емисията корпоративни облигации е с ISIN код BG2100012231. Към края на отчетния период облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към 31.12.2025 г. задължението по облигационния заем е 2 510 хил. лв., в т.ч. лихви – 16 хил. лв.

- **Банков кредит** - към 31.12.2025 г. задълженията по банков кредит на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД са към:

„Банка ДСК“ АД в размер на 270 хил. евро. Срок за погасяване на кредита - 14.09.2026 год. Лихвеният процент по кредита е 1m EURIBOR (референтен лихвен процент) плюс договорена надбавка в размер на 2,3 (две цяло и три десети) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,3 (две цяло и три десети процента). Лихвените плащания са ежемесечно на 25-то число на месеца.

Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на EUR 10 000, дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на EUR 110 000, една вноски в размер на EUR 100 000, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноски в размер на EUR 20 000, дължима на падеж. Падежът му е 14.09.2026 год.

Вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки, са обезпечение с първи по ред особен залог върху:

- всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди;
- всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при кредитора;
- 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 31.12.2025 г. задълженията по банковия заем са в размер на 254 хил. лв.

➤ **Към 31.12.2025 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е заемополучател** по заеми от дъщерното си дружество „Елана Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593, както следва:

- ✓ дата на сключване 06.03.2025 г. в размер на 300 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3% на годишна база. Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. е 127 хил. лв. Срокът на договора е до 06.03.2026 г.
- ✓ дата на сключване 03.09.2025 г. в размер на 400 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3% на годишна база. Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. е 292 хил. лв. Срокът на договора е до 03.09.2026 г.

Дъщерните дружества нямат задължения по заеми.

11.9. Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Към 31.12.2025 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е предоставило следните заеми на свързано лице:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 17.09.2021 г. в размер на 320 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 2.3% на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 242 хил. лв.; Срокът на договора е до 17.09.2028 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 500 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 500 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 640 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 640 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 410 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 410 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 350 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 350 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 262 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 262 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 1 178 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 1 178 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 552 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 4.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 552 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 230 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 230 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.10.2022 г. в размер на 500 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 465 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.10.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 01.02.2023 г. в размер на 200 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 100 хил. лв.; Срокът на договора е до 01.02.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 29.05.2023 г. в размер на 650 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 5.50 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 605 хил. лв.; Срокът на договора е до 29.05.2027 г.

Дъщерното дружество ЕЛАНА Инвестмънт АД е предоставило заем на ЕЛАНА финансов Холдинг АД, условията на който са описани в т.11.8.

Дъщерното дружество ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД няма предоставени заеми към 31.12.2025 г.

11.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Няма такава.

11.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е публикувало прогнози за финансови резултати.

11.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения.

Към 31.12.2025 г. текущите пасиви на Дружеството са в размер на 2 317 хил. лв. и превишават текущите активи с 1 953 хил. лв. Съществена част от текущите задължения са към свързани лица – общо 797 хил. лв., които ръководството ще предоговори за нов удължен срок на погасяване. През 2026 г. ръководството прогнозира, че с приходите от дивиденди от дъщерните и асоциирани предприятия ще бъдат осигурени необходимите средства за погасяване на задълженията по облигационния заем и по банковия заем.

11.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД няма планове за нови инвестиции към настоящия момент.

11.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление и в неговата група предприятия по Закона за счетоводството.

11.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на дружеството се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган.

11.16. Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.

През отчетната година не е извършена промяна в управителните органи на дружеството.

11.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- **получени суми и непарични възнаграждения;**
- **условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- **сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

За отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

През 2025 г. на изпълнителния директор Камен Колчев са начислени възнаграждения в размер на 78 хил. лв. и разходи за осигуровки 9 хил. лв.

11.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Гергана Костадинова, финансов директор в ЕЛАНА Финансов Холдинг АД има право да придобива акции на Дружеството при определени условия, което може да доведе до промяна в притежавания от нея относителен дял акции.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи облигационери относителен дял облигации.

11.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2025 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Лицето за кореспонденция и контакт с инвеститорите е Камен Колчев, тел. 02/ 81 000 00, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

11.22. Отчет по устойчивостта по чл. 41 от Закона за счетоводството, когато е приложимо

Към 31.12.2025 г. Дружеството попада в дефиницията за микропредприятие и поради тази причина задължението за изготвянето на отчет по устойчивостта е неприложимо за него съгласно чл. 41, ал. 2, т. 1 от Закона за счетоводството.

12. ЕКОЛОГИЯ И ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството се стреми към трайно намаляване на негативното си влияние върху околната среда, както и това на своите клиенти, към икономично потребление на природните ресурси и към повишаване информираността на служителите си относно проблемите на околната среда. Активно стимулираме клиентите и служителите си да използват онлайн комуникация и автоматизирани услуги. След въвеждане на електронни архиви и обмен на документи драстично се намалява използваната хартия в ежедневната работа на дружеството.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имала ликвидни затруднения.

13. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите през 2025 г. акции и облигации на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

Към 31.12.2025 год. капиталът на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Таблицата по-долу показва акционерната структура „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД към 31 декември 2025 г.:

	2025 Брой акции	2025 %	2024 Брой акции	2024 %
КК Инвест АД	50 000	90.91	50 000	90.91
Камен Колчев	125	0.23	125	0.23
Радослава Масларска	1 500	2.73	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 375	2.50	1 375	2.50
Мартин Николов	1 000	1.81	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91	500	0.91
	100		100	

През отчетния период членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции и облигации, издадени от Дружеството.

Права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

Членове на СД не притежават специални права за придобиване на акции на Дружеството. Членовете на СД не притежават специални права за придобиване на облигации на Дружеството.

Възнаграждения получени през годината от членовете на съвета на директорите

За отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

На изпълнителния директор Камен Колчев са изплатени възнаграждения в размер на 77 хил. лв. по договор за управление и контрол.

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници; притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество; участие на членовете на съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав: Камен Маринов Колчев, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска и Мартин Елтимиров Николов.

Информацията по-долу е актуална към 31.12.2025 г.

КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ:

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества (пряко и непряко):
 - „КК Инвест” АД, ЕИК 175457761 ;
 - „Елана Трейдинг” АД, ЕИК 831470130;
 - „Елана Финанси” ЕАД, ЕИК 130480008;
 - „Елана Холдинг” АД, ЕИК 121837774 ;
 - „Елана Енерджи Мениджмънт” АД, ЕИК 200802454;
 - „Вятърни Електроцентрали” АД, ЕИК 175163852;
 - „Агроленд 2009“ ООД, ЕИК 103612217.
 - „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719
 - ВЕЦ РОДОПИ АД, ЕИК 207040750
 - ЕЛАНА Инвестмънт АД, ЕИК 130089593
 - ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, ЕИК 130963811
 - ЕКОНОЛЕР, ЕНЕФЕКТ И ЕЛАНА ДЗЗД
3. участие в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „КК Инвест” АД, ЕИК 175457761, като изпълнителен член на СД;
 - „Елана Инвестмънт” АД, ЕИК 130089593, като член на СД;
 - „Елана Трейдинг” АД, ЕИК 831470130, като член на СД;
 - „Елана Холдинг” АД, ЕИК 121837774, като член на СД;
 - „Елана Енерджи Мениджмънт” АД, ЕИК 200802454, като изпълнителен член на СД;
 - „Елана Финанси” ЕАД, ЕИК 130480008, като изпълнителен член на СД;
 - „Семеен хотел за ски и спа” ЕООД, ЕИК 201050061, като управител;
 - „Регионален фонд за градско развитие” АД, ЕИК 201834519, като член на СД;
 - „Лозя Оряхово” ЕООД, ЕИК 126729254, като управител;
 - „ВЕЦ Родопи” АД, ЕИК 207040750, като изпълнителен член на СД.

РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ЕЛАНА Трейдинг” АД, ЕИК: 831470130, като член на СД;
- „Българска Фондова Борса“ АД, ЕИК 030412611, като член на СД.

КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „Феър Плей 1” ООД, ЕИК 130101390.
- „Феър Плей 1” ООД, ЕИК 130101390, като управител;
- „ЕЛАНА Инвестмънт” АД, ЕИК 130089593, като член на СД;
- „В 12 и 5” ЕООД, ЕИК 207623849, като управител.

МАРТИН ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДЖИ ЕМ” ООД, ЕИК 203730857;
- „Джи Ем Ен Естейт” ООД, ЕИК 206799980.
- „ЕЛАНА Финанси” ЕАД, ЕИК 130480008, като член на СД;
- „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД, ЕИК: 130963811, като член на СД;
- „ДЖИ ЕМ” ООД, ЕИК 203730857, като управител;
- „Джи Ем Ен Естейт” ООД, ЕИК 206799980, като управител.

14. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240Б, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Докладът за дейността е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Председател на СД:

Kamen Marinov
Kolchev
Digitally signed by
Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26
14:06:59 +02'00'

Камен Колчев

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	7	45	92
Инвестиционен имот с право на ползване	8	308	548
Инвестиции в дъщерни дружества	9	322	327
Инвестиции в асоциирани предприятия	10	2 822	2 822
Дългосрочни вземания от свързани лица	35.6	8 062	8 162
Нетекущи активи		11 559	11 951
Текущи активи			
Търговски вземания	13	4	14
Вземания от свързани лица	35.6	25	126
Краткосрочни финансови активи	14	249	232
Предплатени разходи	15	4	3
Други вземания	16	2	3
Пари и парични еквиваленти	17	80	8
Текущи активи		364	386
Общо активи		11 923	12 337

Изготвил: Desimira Ilieva Dencheva
Десимира Денчева

Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.03.26 14:08:05 +02'00'

Изпълнителен директор: Kamen Marinov Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26 14:07:47 +02'00'

Дата: 26.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен № 173

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 13:36:57 +02'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 14:02:44 +02'00'

Самостоятелен отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	55	55
Резерви	18.2	4 542	4 542
Финансов резултат		3 294	1 829
Общо собствен капитал		7 891	6 426
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	20	1 663	2 494
Задължения по лизингови договори	21	52	348
Нетекущи пасиви		1 715	2 842
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	35.6	797	1 259
Задължения по облигационен заем	20	847	853
Получени заеми	20	254	527
Задължения по лизингови договори	21	305	288
Търговски задължения	19	11	24
Данъчни задължения	22	27	28
Задължения към персонала и осигурителни институции	23.2	76	90
Текущи пасиви		2 317	3 069
Общо пасиви		4 032	5 911
Общо собствен капитал и пасиви		11 923	12 337
Изготвил: Desimira Ilieva Dencheva Десимира Денчева			
Изпълнителен директор: Kamen Marinov Kolchev Камен Колчев			

Дата: 26.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен № 173

Mariana Petrova
Mihaylova

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana
Petrova
Mihaylova

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 53 представляват неразделна част от него.

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи	25	827	753
Разходи за материали	27	(69)	(65)
Разходи за външни услуги	26	(270)	(195)
Разходи за персонала	23.1	(579)	(531)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7,8	(306)	(317)
Други разходи	29	(71)	(75)
Себестойност на продадените активи		-	(7)
Приходи от дивиденди от дъщерни и асоциирани предприятия	26	1 865	1 160
Разходи за лихви	30	(203)	(257)
Приходи от лихви	30	212	212
Други финансови разходи	31	(3)	(3)
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	32	64	42
Печалба/(Загуба) от преоценка на финансови активи по справедлива стойност	14	(2)	1
Печалба преди данъци		1 465	718
Разходи за данъци	33	-	(6)
Печалба за годината		1 465	712
Общ всеобхватен доход за годината		1 465	712

Desimira
Ilieva
Изготвил: Dencheva
Десимира Денчева

Digitally signed by
Desimira Ilieva
Dencheva
Date: 2026.03.26
14:09:24 +02'00'

Kamen
Marinov
Изпълнителен директор: Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by
Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26
14:09:04 +02'00'

Дата: 26.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен № 173

Mariana Petrova
Mihaylova

Digitally signed by Mariana
Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 13:38:37
+02'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by Mariana
Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 14:06:04
+02'00'

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 53 представляват неразделна част от него.

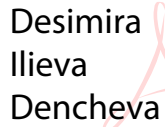
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

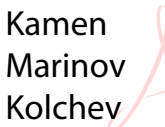
Всички суми са в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	55	4 542	1 829	6 426
Печалба за годината	-	-	1 465	1 465
Общ всеобхватен доход	-	-	1 465	1 465
Салдо към 31 декември 2025 г.	55	4 542	3 294	7 891

Всички суми са в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	55	4 542	2 117	6 714
Дивиденди	-	-	(1 000)	(1 000)
Сделки със собственици	-	-	(1 000)	(1 000)
Печалба за годината	-	-	712	712
Общ всеобхватен доход	-	-	712	712
Салдо към 31 декември 2024 г.	55	4 542	1 829	6 426

Изготвил: 
Desimira Ilieva Dencheva
Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.03.26 14:09:41 +02'00'
Десимира Денчева

Изпълнителен директор: 
Kamen Marinov Kolchev
Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26 14:09:57 +02'00'
Камен Колчев

Дата: 26.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен № 173

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 13:39:17 +02'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 14:06:55 +02'00'

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 53 представляват неразделна част от него.

Самостоятелен отчет за паричните потоци

	Пояснения	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1 093	874
Плащания към доставчици		(539)	(511)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(592)	(498)
Плащания за данъци (без данък върху печалбата)		(46)	(44)
Други парични потоци от основна дейност		41	85
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(43)	(94)
Инвестиционна дейност			
Получени дивиденди	35.2, 35.3	1 079	834
Придобиване на машини и оборудване		(3)	(4)
Продажба на машини и оборудване		-	18
Придобиване на финансови активи	14	(19)	(231)
Предоставени заеми	35.4	-	(21)
Постъпления от продажба на инвестиции в асоциирани дружества		100	90
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни дружества		70	47
Получени лихви по заеми		211	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		1 438	733
Финансова дейност			
Получени заеми	35.2	660	660
Плащания по заеми	20, 35	(1 218)	(274)
Плащания на лихви по заеми		(185)	(225)
Плащания по договори за лизинг	21	(296)	(282)
Платени лихви по лизинг		(15)	(19)
Изплатени дивиденди	35.1	(269)	(500)
Други парични потоци от финансова дейност		-	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 323)	(643)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		72	(4)
		8	12
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	80	8
Изготвил: Desimira Ilieva Dencheva Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva Date: 2026.03.26 14:10:43 +02'00'			
Изпълнителен директор: Kamen Marinov Kolchev Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev Date: 2026.03.26 14:10:20 +02'00'			
Десимира Денчева			
Камен Колчев			

Дата: 26.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 26.03.2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова, управител
РСМ БГ ООД

Одиторско дружество, **Mariana Petrova**
регистрационен № 173 **Petrova Mihaylova**
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 13:39:55 +02'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova
Mihaylova
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.03.27 14:08:11 +02'00'

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 53 представляват неразделна част от него.

Пояснения към годишния самостоятелен финансов отчет

1. Обща информация

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД (Дружеството) има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които Дружеството участва.

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, с ЕИК175371928 и LEI код 254900HS95F4RIXQE689, е учредено през 2007 г. и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф.д.№ 15091 от 05.10.2007 г., със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4.

Към края на отчетния период капиталът на Дружеството е в размер на 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев.

Дружеството има едностепенна система на управление от Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: Камен Маринов Колчев – председател и изпълнителен член, Мартин Елтимиров Николов, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска.

Към 31.12.2025 г. в Дружеството има назначени 8 лица, от които едно лице по договор за управление и контрол. (31.12.2024 г. - 8). Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. е 8 (2024 г.- 8).

Дружеството е част от икономическа група с крайна компания-майка „КК ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 175457761, седалище и адрес гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. Крайният мажоритарен собственик на „КК ИНВЕСТ“ АД е Камен Маринов Колчев.

Финансовите отчети на дружеството и на неговите дъщерни дружества се включват в консолидираните финансови отчети на компанията-майка „КК ИНВЕСТ“ АД.

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

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

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз“ („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите допълнителни разпоредби.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен в български лева, което 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.

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

2.2. Изявление за действащо предприятие

Самостоятелният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31.12.2025 г. текущи пасиви на Дружеството са в размер на 2 317 хил. лв. и превишават текущите активи с 1 953 хил. лв. Съществена част от текущите задължения са към свързани лица – общо 797 хил. лв., които ръководството ще предоговори за нов удължен срок на погасяване. През 2026 г. ръководството прогнозира, че с приходите от дивиденди от дъщерните и асоциирани предприятия ще бъдат осигурени необходимите средства за погасяване на задълженията по облигационния заем и по банковия заем.

Макроикономически несигурности

Дейността и финансовите резултати на Дружеството зависят от по-широката макроикономическа среда, в която Дружеството и неговите дъщерни и асоциирани предприятия осъществяват дейността си. Най-съществените макроикономически фактори, които оказват влияние върху финансовите резултати на дъщерните и асоциирани предприятия, съответно на приходите от дивиденди на Дружеството, са данните за монетарната политика регулираща търсенето и предлагането на паричните излишъци, производствената и потребителската инфлация, състоянието на кривата на доходностите при облигациите, балансът на централната банка, подценеността или надценеността на акциите на капиталовите пазари, паричните потоци външен капитал, които се вливат в икономиката /вкл. на паричните, капиталовите и дълговите пазари/, инфлацията.

При преценката за действащо предприятие са взети предвид и актуалните макроикономически прогнози за Република България за 2026 г., публикувани от Българската народна банка (БНБ) и Министерството на финансите, включително:

- Очакван икономически растеж на БВП от 3,1% през 2026 г.
- Инфлация в размер на 3,5%, с тенденция към забавяне спрямо 2025 г.
- Ниска безработица, стабилно потребление и умерен ръст на заплатите.
- Очаквано усвояване на средства от ЕС по Националния план за възстановяване и устойчивост.
- Преминаване към еврото от 01.01.2026 г., което се очаква да подобри паричната трансмисия и да засили доверието в икономическата среда.

Прогнозите се характеризират с висока степен на несигурност, произтичаща и от външната среда. Основните източници на несигурност са свързани с потенциалните промени в търговската политика на САЩ спрямо Европа и други държави и ответните реакции на основните им търговски партньори. Тези фактори е възможно да оказват съществено негативно влияние върху икономическата активност в България.

През 2025 г. САЩ обявиха нови търговски мита върху стоки от ЕС и Китай, което доведе до напрежение в глобалната търговска система. Според Европейската централна банка и Международния валутен фонд, подобни мерки могат да доведат до:

- Забавяне на икономическия растеж в ЕС с до 1,2% от БВП до края на 2026 г..

- Намаляване на износа в ключови сектори като автомобилостроене, фармацевтика и електроника.
- Повишена несигурност в търговските отношения, което може да повлияе на инвестиционната активност и валутните курсове.

Ръководството счита, че макар тези фактори да представляват риск, те не застрашават непосредствено дейността на Дружеството.

Геополитически съображения

При оценката на приложимостта на действащо предприятие ръководството взе предвид и възможните ефекти от геополитическите конфликти (в Украйна и в Близкия изток), доколкото към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и ескалира конфликта в Близкия изток. Тези военни конфликти създават повишена геополитическа и икономическа несигурност.

По оценка на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони, но е засегнато от по-широки макроикономически последици.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти.

Към датата на одобряване на финансовия отчет за 2025 г. ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Дружеството.

Дружеството и неговите дъщерни и асоциирани предприятия нямат никакви активи и операции в Украйна, Беларус или Русия или в други държави, съседни на Украйна, както и Близкия изток. Групата няма клиенти от тези страни. Поради това Дружеството не е пряко засегнато от търговски ограничения или санкции, но е засегнато от по-широки макроикономически последици като съществено увеличение на инфлацията, покачване на лихвените проценти и геополитически събития, засягащи различни аспекти на индустрията от производството до продажбите и логистиката.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликтите и към момента не може надеждно да оцени тяхното финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

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

3. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31.12.2025 г. в съответствие с МСФО в сила за 2025 г., в който отчет ще е включен и настоящият самостоятелен финансов отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква годишният консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31.12.2025 г. да бъде одобрен за издаване не по-късно 20.04.2026 г. от

Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този самостоятелен финансов отчет за края на текущия период и края на предходната финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

5. Нови или изменени стандарти и разяснения

5.1. Нови стандарти, влезли 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 те нямат влияние върху финансовите резултати и отчети на Дружеството:

- **Изменения „Липса на обменяемост“ в МСС 21 „Влияние на промените във валутните курсове“.**

5.2. 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.

- **МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., приет от ЕС). МСФО 18 ще замени МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, като ще въведе нови изисквания, които ще помогнат за постигане на съпоставимост на финансовите резултати на подобни предприятия и ще предоставят по-подходяща информация и прозрачност на потребителите. Целта на МСФО 18 е да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване на допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за приходите и разходите;
- изискване за оповестяване на показатели за ефективност, дефинирани от ръководството;
- въвеждане на нови принципи за обединяване и разделяне на позиции.

Въпреки че МСФО 18 няма да повлияе на признаването или оценяването на статиите във финансовите отчети, неговото въздействие върху представянето и оповестяването се

очаква да бъде широко разпространено, по-специално тези, свързани с отчета за финансовите резултати и предоставянето на определени от ръководството мерки за изпълнение във финансовите отчети.

В момента ръководството оценява подробните последици от прилагането на новия стандарт върху финансови отчети на Дружеството. От извършената предварителна оценка бяха установени следните потенциални въздействия:

- Приемането на МСФО 18 няма да окаже въздействие върху нетната печалба на Дружеството и върху начина, по който се изчислява и отчита оперативната печалба.
- Статиите, представени в оригиналните финансови отчети, могат да се променят в резултат на прилагането на понятието "полезно структурирано обобщение" и разширените принципи за обединяване и разбивка.
- Дружеството не очаква да има значителна промяна в информацията, която понастоящем се оповестява в пояснителните бележки, тъй като изискването за оповестяване на съществена информация остава непроменено. Начинът, по който информацията е групирана, обаче може да се промени в резултат на принципите на обединяване или разбивка.

Дружеството ще прилага новия МСФО 18 от задължителната му дата на влизане в сила 1 януари 2027 г. Изисква се прилагане със задна дата, така че сравнителната информация за финансовата година, приключваща на 31 декември 2026 г., ще бъде преизчислена в съответствие с МСФО 18.

• **МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване** (издаден през май 2024 г., в сила от 1 януари 2027 г., неприет от ЕС) – новият стандарт позволява на определени дъщерни дружества да прилагат МСФО с намалени изисквания за оповестяване. Тези дружества прилагат изискванията на другите МСФО, с изключение на изискванията за оповестяване, като вместо това следват изискванията на МСФО 19. Не се очаква прилагането на новия стандарт да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

• **Изменения в класификацията и оценката на финансови инструменти** (издадени през май 2024 г., в сила от 01 януари 2026 г., приети от ЕС) - в отговор на обратна връзка, получена в рамките на прегледа след прилагането на изискванията за класификация и оценка в МСФО 9 „Финансови инструменти“ и свързаните изисквания в МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Измененията уточняват:

- Уточнение, че финансово задължение се отписва на „датата на сетълмент“, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (ако са изпълнени конкретни условия) за отписване на финансови задължения, уредени чрез електронна платежна система, преди датата на сетълмент;
- Допълнителни насоки относно това как да се оценяват договорните парични потоци на финансови активи с характеристики, свързани с околна среда, социални аспекти и корпоративно управление (ESG) и подобни характеристики.
- Уточнения относно това какво представляват „характеристики без право на регрес“ и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.
- Въвеждане нови или изменени изисквания за оповестяване, свързани с инвестиции в капиталови инструменти, определени за оценка по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, както и финансови инструменти с условни характеристики, които не са пряко свързани с основните рискове и разходи по заемането.

Не се очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

- **Измененията в МСФО 9 и МСФО 7 относно договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия** (в сила то 1 януари 2026 г., приети от ЕС)

измененията целят по-точно отразяване на ефектите от договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия, върху финансовите отчети на предприятието.

Не се очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

- **Годишни подобрения на МСФО - Том 11** (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС). Измененията включват уточнения, опростявания, корекции или промени с цел подобряване на последователността в следните стандарти:

- МСФО 1 Първоначално прилагане на МСФО – изменения относно хеджиране при първоначално прилагане
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване - печалба или загуба при отписване; Насоки за прилагане; Оповестяване на отложена разлика между справедлива стойност и цена на сделката; Оповестяване на кредитен риск.
- МСФО 9 Финансови инструменти - отписване на задължения по наем; Цена на сделката
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети - Определяне на „де факто агент“
- МСС 7 Отчет за паричните потоци - Метод на себестойност

Не се очаква измененията от тези годишни подобрения да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

6. Съществена информация за счетоводната политика

6.1. Общи положения

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

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към самостоятелния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения самостоятелен 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.

6.2. Представяне на финансовия отчет

Самостоятелният финансов 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.

6.3. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези дружества, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

6.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

6.5. Сделки в чуждестранна валута

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

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

6.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с управлението дейността на дъщерните му дружества и административно обслужване на други дружества-свързани лица.

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

- 1 Идентифициране на договора с клиент.
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение.
- 3 Определяне на цената на сделката.
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение.
- 5 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.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

6.6.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от услугите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка.

6.6.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки и други материални активи

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

6.6.3. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

6.6.4. Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционни имоти и други активи се отчитат по линеен метод през срока на лизинговите договори.

6.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор с клиент, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

6.8. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки

6.9. Разходи за лихви

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството.

6.10. Имоти, машини и оборудване

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на ползване, определен посредством

сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|------------------------|------------|
| • Машини | 3.3 години |
| • Транспортни средства | 4 години |
| • Стопански инвентар | 6.7 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 6.7 години |

6.11. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и /или сгради/ или части от сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

В състава на инвестиционните имоти се включват недвижими имоти с право на ползване по договори за лизинг, които са преотдадени под наем.

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието и цената му при придобиване може да бъде оценена достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС 40.

Инвестиционен имот, представляващи актив с право на ползване, се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване – по цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСС 16 относно този модел, като за активи с право на ползване стойността е коригирана и с всички преоценки на пасива по лизинг/ т.6.13. /.

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, като амортизируемата им стойност се разпределя системно през него. За активите с право на ползване очакваният срок на ползване не надвишава срока на лизинговия договор. Начислената амортизация се признава за разход, а с нея се намалява балансовата им стойност.

6.12. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

За всеки договор Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг като лизингодател.

6.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

6.14. Финансови инструменти

6.14.1. 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.

6.14.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във други приходи (разходи), нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.14.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти паричните средства, търговските и други вземания, както и вземания по предоставени заеми.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

6.14.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на

финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Тъй като повечето от тези инструменти имат добър кредитен рейтинг, вероятността от неизпълнение се очаква да бъде ниска. Въпреки това към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент / кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

6.14.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови 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, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

6.15. 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 влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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.

В края на 2023 г. бяха приети изменения в ЗКПО, с които ефективно от 1.01.2024 г. се въвежда облагане с глобален минимален корпоративен данък от 15% на многонационалните и големите национални групи от предприятия, съгласно условията, посочени в ЗКПО.

Поради размера на стопанската дейност на групата, към която принадлежи Дружеството, то се очаква да не подлежи на облагане с допълнителен корпоративен данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане съгласно новите изисквания за облагане на многонационалните и големите национални групи предприятия с допълнителен данък и с национален допълнителен данък.

6.16. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

6.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват общи резерви и други резерви.

Съгласно съдебно решение №2 от 11.12.2007 г., „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД става правопреемник на отделената дейност по предоставяне на небанкови финансови услуги от

„Елана Холдинг“ АД, което е преобразувано съгласно договор от 09.10.2007 г. Разликата в размер на 4 536 хил. лв., между стойността на придобитите активи и пасиви от преобразуването на „Елана Холдинг“ АД е отразена в отчета за финансовото състояние на „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД като други резерви.

Неразпределената печалба/(непокритата загуба) включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период и не са изплатени към датата на отчета.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

6.18. Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните възнаграждения на персонала включват текущи трудови възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, които следва да се уредят до 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд и се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки).

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Към края на отчетния период Дружеството признава очакваните разходи за изплащането на премии, в т.ч. на ключовия управленски персонал, когато за Дружеството съществува настоящо правно или конструктивно задължение да направи такива плащания в резултат на минали събития и когато може да бъде направена надеждна приблизителна оценка на задължението.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е направило анализ и е установило, че през следващите 5 години няма персонал по трудови договори, чиито договори се очаква да бъдат прекратени поради пенсиониране. Ръководството на Дружеството счита, че задълженията към служителите за получаване на обезщетения при пенсиониране нямат съществено влияние върху финансовите отчети поради ниската средна възраст на служителите и следователно не е признало задължение за изплащане на обезщетения при пенсиониране към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г.

6.19. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития 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 не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. 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 също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

6.20. 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 6.21.

6.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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.

6.21.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи.

Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Корективът за очакваните кредитни загуби изисква съответното ниво на оценяване и преценка. Той се основава на очакваната кредитна загуба, групирана въз основа на просрочени дни, и прави предположения за разпределяне на общия очакван процент на кредитни загуби за всяка група. Тези предположения включват скорошен опит с продажби, исторически проценти на събиране, военните конфликти и налична информация за бъдещето. Очакваните кредитни загуби се изчисляват въз основа на информацията, налична по време на изготвяне на оценката. Реалните кредитни загуби през следващите години могат да бъдат по-големи или по-ниски.

6.21.2. Срок на лизинговите договори

При прилагането на МСФО 16 „Лизинг“ Дружеството определя срока на лизинговите договори, включващ невъзобновяемия период на договора, както и периодите, покрити от опции за продължаване или прекратяване, когато е *достатъчно сигурно*, че тези опции ще бъдат упражнени.

Оценката дали е достатъчно сигурно да бъде упражнена опцията за продължаване или да не бъде упражнена опцията за прекратяване изисква значителна управленска преценка. Тази преценка се основава на фактори като:

- очаквани бъдещи бизнес нужди и планове за развитие;
- алтернативна наличност на офис площи и условията на пазара на недвижими имоти;
- текущи и очаквани разходи по преместване;
- спецификите на локацията и стратегическата ѝ значимост;
- предходни практики на дружеството относно продължаване на договори.

Поради дългосрочния характер на офисните лизингови договори и динамиката на пазара, тези оценки са свързани с несигурност относно бъдещи събития, които могат да се различават от първоначалните предположения.

Промяна в преценката относно вероятността от упражняване на опции за продължаване или прекратяване може да доведе до значителни корекции в:

- балансовата стойност на актива с право на ползване;
- балансовата стойност на лизинговия пасив;
- разхода за амортизация и лихвените разходи през бъдещи периоди.

Дружеството преразглежда оценката на срока на лизинговите договори при настъпването на съществено събитие или промяна в обстоятелствата, които засягат първоначалната преценка.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е отчело допълнителни очаквани кредитни загуби за вземанията по предоставени заеми и търговски вземания спрямо начислените към 31.12.2024 г., тъй като са налице разумни и обосновани доказателства, че няма значително увеличение на кредитния риск и се установи, че очакваната кредитна загуба е несъществена.

6.21.3. Справедлива стойност на финансовите активи

Дружеството притежава финансови активи, представляващи акции, за които съществува активен пазар и справедливата стойност се определя на базата на публично достъпни борсови котировки (ниво 1 по МСФО 13).

Въпреки наличието на активен пазар, оценката на справедливата стойност е подложена на несигурност, произтичаща от фактори като ограничена търговия в определени периоди, висока краткосрочна волатилност в цените и възможни разлики между котировките „купува“ и „продава“ към датата на оценката.

Ръководството счита използваните пазарни данни за надеждни, но отбелязва, че при настъпване на значителни пазарни колебания е възможно съществени промени в справедливата стойност да се проявят в кратки срокове.

Финансови активи, представляващи акции, които поради липса на активен пазар, се оценяват по справедлива стойност чрез използване на алтернативни методи за оценка. При определяне на справедливата стойност се прилагат оценъчни техники, базирани на наблюдаеми и/или ненаблюдаеми входни данни, включително последно достъпни борсови котировки, пазарни индикатори и сравними сделки.

Поради ограничената ликвидност и по-ниската надеждност на наличната пазарна информация съществува повишена несигурност относно определената справедлива стойност. Възможни са съществени отклонения в стойността на активите при промяна в използваните допускания или при настъпване на пазарни събития. Ръководството счита използваните оценки и входни данни за разумни към датата на финансовия отчет.

6.22. Военни конфликти

Към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и в Близкия изток, които създават повишена геополитическа и икономическа несигурност. Ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Дружеството.

По оценка на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони, но е засегнато от по-широки макроикономически последици.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти.

В края на месец февруари 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да оказат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

6.23. Информация по въпроси, свързани с промени в климата

Дружеството се стреми към трайно намаляване на негативното си влияние върху околната среда, както и това на своите клиенти, към икономично потребление на природните ресурси и към повишаване информираността на служителите си относно проблемите на околната среда. Активно стимулираме клиентите и служителите си да използват онлайн комуникация и автоматизирани услуги. След въвеждане на електронни архиви и обмен на документи драстично се намалява използваната хартия в ежедневната работа на дружеството.

7. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването на Дружеството включват актив с право на ползване – наети офиси и други помещения, компютри, климатици и офис мебели, автомобили. Балансовата стойност може да бъде анализирана както следва:

	Актив с право на ползване хил. лв.	Компютърно оборудване хил. лв.	Превозни средства хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2025 г.	111	48	102	14	275
Новопридобити активи	-	3	-	-	3
Модификация по МСФО 16	(39)	-	-	-	(39)
Салдо към 31 декември 2025 г.	72	51	102	14	239
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(31)	(46)	(96)	(10)	(183)
Амортизация	(33)	(2)	(6)	(1)	(42)
Отписана	31	-	-	-	31
Салдо към 31 декември 2025 г.	(33)	(48)	(102)	(11)	(194)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	39	3	-	3	45

	Актив с право на ползване	Компютърно оборудване	Превозни средства	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	40	47	114	10	211
Новопридобити активи	-	1	-	4	5
Отписани	-	-	(12)	-	(12)
Модификация по МСФО 16	71	-	-	-	71
Салдо към 31 декември 2024 г.	111	48	102	14	275
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(34)	(45)	(74)	(9)	(162)
Амортизация	(37)	(1)	(27)	(1)	(66)
Отписана	40	-	5	-	45
Салдо към 31 декември 2024 г.	(31)	(46)	(96)	(10)	(183)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	80	2	6	4	92

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи, което следва да се погаси през 2026 г. През 2025 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка с закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиционен имот с право на ползване

Като инвестиционен имот с право на ползване е представен актив „с право на ползване“ (наети офиси и други помещения в гр. София, които се преотдават под наем на основна на свързани лица), държан по лизингов договор.

	Инвестиционен имот с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	759	759
Модификация по МСФО 16	(187)	(187)
Салдо към 31 декември 2025 г.	572	572
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(211)	(211)
Амортизация	(264)	(264)
Отписана	211	211
Салдо към 31 декември 2025 г.	(264)	(264)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	308	308

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	269	269
Модификация по МСФО 16	490	490
Салдо към 31 декември 2024 г.	759	759
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(231)	(231)
Амортизация	(250)	(250)
Отписана	270	270
Салдо към 31 декември 2024 г.	(211)	(211)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	548	548

Инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, намалена с амортизация и обезценка в съответствие с МСФО 16.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 276 хил. лв. (2024 г.: 262 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Приходи от наеми". Приходите от наем не включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Преките оперативни разходи за инвестиционните имоти през 2025 г. са в размер на 33 хил. лв. и включват разходи за отопление, електрическа енергия, вода и местни данъци и такси (за 2024 г. – 32 хил. лв.)

9. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име	Основна дейност	31.12.2025 хил. лв.	Учас- тие %	31.12.2024 хил. лв.	Учас- тие %
ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, Р България	Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.	288	71.55	293	72.904
ЕЛАНА Инвестмънт АД, Р България	Консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции.	34	78.00	34	78.00
		<u>322</u>		<u>327</u>	

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени във финансовия отчет по метода на себестойността.

През 2025 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди: 693 хил. лв. от ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД и 786 хил. лв. от ЕЛАНА Инвестмънт АД.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

10. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дружеството притежава акции в капитала на следните компании:

	31.12.2025	участие	31.12.2024	участие
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
ЕЛАНА Трейдинг АД	2 822	41.55%	2 822	41.55%
	2 822		2 822	

Акциите на асоциираното дружество не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена тяхната справедлива стойност.

Инвестициите в асоциирани предприятие са отразени в годишния финансов отчет на Дружеството по себестойностния метод.

През 2025 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди от асоциираното дружество в размер на 374 хил. лв.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	76 623	61 916
Пасиви	70 014	56 694
Приходи	4 475	3 602
Печалба	2 285	1 608
Дял от печалбата, полагащ се на Дружеството	949	668

11. Нематериални активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобити софтуерни лицензи и софтуер. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Придобити софтуерни лицензи	Софтуер	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	13	6	5	24
Салдо към 31 декември 2025 г.	13	6	5	24
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(13)	(6)	(5)	(24)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(13)	(6)	(5)	(24)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	-	-	-	-

	Придобити софтуерни лицензи	Софтуер	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2024 г.	13	6	57	76
Отписани	-	-	(52)	(52)
Салдо към 31 декември 2024 г.	13	6	5	24
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(13)	(6)	(56)	(75)
Амортизация	-	-	(1)	(1)
Отписана	-	-	52	52
Салдо към 31 декември 2024 г.	(13)	(6)	(5)	(24)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	-	-	-	-

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Поради несигурност от реализиране на бъдещи данъчни печалби Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи върху намаляеми временни разлики и данъчни загуби с право на приспадане, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за неизползвани отпуски	35	32
Неизплатени задължения към физически лица	30	33
Обезценка на вземания	15	15
Лизингови задължения, нетно	10	8
Данъчни загуби	1 865	1 810
	1 955	1 898

13. Търговски вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутно	4	14
Търговски вземания	4	14

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

14. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват притежаваните от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД акции, които са класифицирани като финансови инструменти държани за търгуване, и

са дефинирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата задължително определени като такива при първоначално признаване. Към 31.12.2025 г. те са оценени по справедлива стойност, на база публикувани пазарни цени за съответните книжа на активен борсов пазар. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски портфейл от акции	249	232
	249	232

Съпоставяне по справедливите стойности в началото и в края на текущата и предходната финансова година:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	232	-
Придобити през периода	19	231
Печалба (загуба) от преоценка	(2)	1
Крайно салдо по справедлива стойност	249	232

15. Предплатени разходи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за абонаменти	4	3
	4	3

16. Други вземания

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Предоставен депозит на доставчици	1	1
Други вземания	1	2
	2	3

17. Парични средства

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- в български лева	79	7
- в евро	1	1
	80	8

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

18. Собствен капитал

18.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 55 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции са напълно платени.

През 2024 г. и 2025 г. няма промени в размера на акционерния капитал.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	Дял %	Брой акции	Дял %
КК Инвест АД	50 000	90.91	50 000	90.91
Камен Колчев	125	0.23	400	0.23
Радослава Масларска	1 500	2.73	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 375	2.50	1 375	2.50
Мартин Николов	1 000	1.81	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91	500	0.91
	100		100	

18.2. Резерви

	Законов резерв хил. лв.	Други резерви хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	6	4 536	4 542
Изменение за 2024 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	6	4 536	4 542
Изменение за 2025 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	6	4 536	4 542

Законов резерв

Законовият резерв е фонд Резервен, формиран от разпределение на печалби съгласно Устава на Дружеството и Търговския закон.

Други резерви

Съгласно съдебно решение № 2 от 11.12.2007 г., „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД става правопреемник на отделената дейност по предоставяне на небанкови финансови услуги от

„Елана Холдинг“ АД, което е преобразувано съгласно договор от 09.10.2007 г. Разликата в размер на 4 536 хил. лв. между стойността на придобитите активи и пасиви от преобразуването на „Елана Холдинг“ АД е отразена в отчета за финансовото състояние на „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД като Резерви.

19. Търговски задължения

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски задължения	11	24
Търговски задължения	11	24

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

20. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банков заем	254	527	-	-
Облигационен заем	847	853	1 663	2 494
Общо балансова стойност	1 101	1 380	1 663	2 494

Заеми, отчитани по амортизирана стойност

➤ Трета по ред облигационна емисия ISIN BG2100012231, издадена на 19.05.2023 г.

На 19.05.2023 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Условията по емисията са:

Размер на емисията	1 700 000 евро, разпределени в 1 700 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	Погасяване на равни вноски по 425 000 евро на дати 19.05.2025 г.; 19.05.2026 г.; 19.05.2027 г. и 19.05.2028 г.
Лихвен процент	5.50 % на годишна база
Периодичност на лихвените плащания	На 6 месеца. Дати на падежите на лихвените плащания – 19.11.2023 г.; 19.05.2024 г.; 19.11.2024 г.; 19.05.2025 г.; 19.11.2025 г.;

	19.05.2026 г.; 19.11.2026 г. 19.05.2027 г.; 19.11.2027 г. и 19.05.2028 г.
--	---

Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар. Облигациите са необезпечени. Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро. (31.12.2024 г. – 1 700 000 евро)

➤ **Банков кредит от Банка ДСК АД**

Дружеството е заемополучател по договор за заем с Банка ДСК АД, сключен на 14.09.2021 г. Условиата по заема са:

Размер на кредита	700 000 евро
Срок за погасяване на кредита	60 месеца (14.09.2026 г.)
Лихвен процент	1-месечен EURIBOR (референтен лихвен процент на банката) + надбавка 2.3%
Начин на погасяване на кредита	Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на 10 000 евро, дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на 110 000 евро, една вноски в размер на 100 000 евро, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноски в размер на 20 000 евро, дължима на 14.09.2026 г.
Срок на плащане на лихва	Ежемесечно на 25-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ върху: всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди; всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при Кредитора; 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 31.12.2025 г. сумата на непогасената главница по заема е 130 хил. евро.

Съгласно клаузите в договора по получения банков заем от Дружеството, то е длъжно да спазва набор от финансови коефициенти, касаещи основно покритие на дълга, съотношение на дълг към собствен капитал, коефициенти на ликвидност.

Финансовите пасиви са класифицирани като текущи, така че ръководството на Дружеството счита, че рискът да има ефект върху класификацията на финансовите пасиви, отчитани по амортизирана стойност за несъществен.

21. Задължения по лизингови договори

Дружеството наема офис помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти с право на ползване (вижте пояснение 7 и 8).

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември са както следва:

31 декември 2025 г.

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	От 1 до 2 години	От 2 до 3 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	311	52	-	363
Финансови разходи	(6)	-	-	(6)
Настояща стойност на лизинговото задължение	305	52	-	357

31 декември 2024 г.

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	От 1 до 2 години	От 2 до 3 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	303	303	50	656
Финансови разходи	(15)	(5)	-	(20)
Настояща стойност на лизинговото задължение	288	298	50	636

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за 2025 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са по краткосрочни лизингови договори и са в размер на 4 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори и общата сума на поетите задължения към тази дата е 4 хил. лв.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2025 са 15 хил. лв. (2024 г.: 19 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. е 311 хил. лв. (2024 г.: 301 хил. лв.).

22. Данъчни задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Данък добавена стойност	11	10
Данък общ доход	12	12
Други данъци	4	6
	27	28

23. Възнаграждения на персонала

23.1. Разходи за персонала

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за текущи трудови възнаграждения	(492)	(451)
Разходи за неизползвани отпуски	(21)	(19)
Разходи за социални осигуровки	(66)	(61)
	(579)	(531)

23.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за заплати и неизползвани отпуски, включени в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

Текущи задължения	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	30	49
Задължения за осигуровки	16	14
Задължения по неизползвани отпуски	30	27
Задължения към персонала и осигурителни институции	76	90

24. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Задължения по лизингови договори		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025	348	288	636
Непарични промени:			
Модификация по МСФО 16	16	1	17
Начислени лихви	-	15	15
Плащания	-	(311)	(311)
Прекласифициране	(312)	312	-
31 декември 2025 г.	52	305	357

	Задължения по лизингови договори		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024	-	47	47
Непарични промени:			
Модификация по МСФО 16	348	523	871
Начислени лихви	-	19	19
Плащания	-	(301)	(301)
31 декември 2024 г.	348	288	636

	Задължения по дългосрочни заеми - (банков кредит и облигационен заем)		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025	2 494	2 030	4 524
Парични потоци:			
Плащания (главница и лихви)	-	(1 402)	(1 402)
Постъпления	-	660	660
Непарични промени:			
Начислени лихви	-	188	188
Прихванати задължения	-	(786)	(786)
Прекласифициране	(831)	831	-
31 декември 2025	1 663	1 521	3 184

	Задължения по дългосрочни заеми - (банков кредит и облигационен заем)		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024	3 853	598	4 451
Парични потоци:			
Плащания (главница и лихви)	-	(499)	(499)
Постъпления	-	660	660
Непарични промени:			
Начислени лихви	-	238	238
Прихванати задължения	-	(326)	(326)
Прекласифициране	(1 359)	1 359	-
31 декември 2024	2 494	2 030	4 524

25. Приходи от продажби и други приходи

Приходите на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

25.1. Приходи от услуги по договори с клиенти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Стопанско-административни услуги	509	447
	509	447

Приходите от стопанско-административни услуги се признават с течение на времето.

25.2. Приходи от наеми

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти (активи с право на ползване)	276	262
Приходи от наем на автомобили	-	2
	276	264

25.3. Други приходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи материални активи	-	18
Други приходи от продажби	42	24
	42	42

26. Приходи от дивиденди

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дивиденди от инвестиции в дъщерни предприятия и асоциирани предприятия:	1 853	1 156
„Елана Трейдинг“ АД	374	217
„Елана Фонд Мениджмънт“ АД	693	613
„Елана Инвестмънт“ АД	786	326
Дивиденди от акции (финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата)	12	4
	1 865	1 160

27. Разходи за материали

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Режийни разходи (ел.енергия, топлоенергия и вода)	(29)	(28)
Консумативи офис техника	(26)	(20)
Канцеларски и офис материали	(11)	(13)
Гориво	(3)	(4)
	(69)	(65)

28. Разходи за външни услуги

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Охрана	(68)	(57)
Телефонни и интернет услуги	(55)	(50)
Абонаменти за периодични издания и достъп	(9)	(23)
Поддръжка на офис техника	(13)	(17)
Поддръжка на софтуер и интернет сайт	(34)	(15)
Консултантски услуги	(17)	(11)
Независим финансов одит	(37)	(7)
Разходи за наем	(4)	(4)
Ремонт офис	(19)	-
Други разходи за външни услуги	(14)	(11)
	(270)	(195)

29. Други разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Социални разходи за персонала	(28)	(23)
Представителни разходи	(16)	(20)
Данъци върху разходи и местни данъци	(14)	(13)
Други разходи	(13)	(19)
	(71)	(75)

30. Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходи от лихви

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по заеми от свързани лица	212	212
	212	212

Разходи за лихви

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(154)	(183)
Разходи за лихви по банков заем	(20)	(43)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(14)	(12)
Разходи за лихви по лизингови договори	(15)	(19)
	(203)	(257)

31. Други финансови разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Банкови такси за текущо обслужване	(3)	(3)
	(3)	(3)

32. Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	64	42
	64	42

Печалбата от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия са от продажба на акции от капитала на дъщерното дружество ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД. В резултат на продажбата на акциите не е настъпила промяна в класификацията на инвестициите в тези предприятия.

33. Разходи за данъци

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 465	718
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(147)	(72)
Ефект върху разхода за данък от:		
Суми в намаление на данъчната печалба	224	152
Суми в увеличение на данъчната печалба	(39)	(41)
Текущ разход за данък	-	-
Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочени данъчни разходи от отписване на отсрочени данъчни активи	-	(6)
Разходи за данъци	-	(6)

34. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството е погасило задължения по заем към дъщерното предприятие ЕЛАНА Инвестмънт АД с прихващане на вземания по дивиденди на обща стойност 786 хил. лв. (2024 г. – 326 хил. лв.).

35. Сделки и разчети със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- собственици – компания-майка КК ИНВЕСТ АД, с краен собственик Камен Колчев,
- дъщерни дружества – ЕЛАНА Инвестмънт АД и ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД;
- асоциирано дружество – ЕЛАНА Трейдинг АД;

- ключов управленски персонал ;
- други свързани лица.

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

35.1. Сделки със собственици

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разпределени дивиденди:		
- КК Инвест АД	-	909
- Камен Колчев	-	5
- миноритарни акционери	-	86

35.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Фонд Мениджмънт АД	195	181
- продажба на услуги на Елана Инвестмънт АД	183	177
Покупки на услуги:		
- покупка на услуги от Елана Инвестмънт АД	3	3
Получени заеми:		
- получени заеми от Елана Инвестмънт АД	660	660
- възстановяване по получени заеми от Елана Инвестмънт АД, в т.ч. чрез прихващане	883	321
- разходи за лихва по получени заеми	14	12
Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Инвестмънт АД	786	326
- дивидент от Елана Фонд Мениджмънт АД	693	613
Префактурирани разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Инвестмънт АД	-	9
- префактуриран разход на Елана Инвестмънт АД	1	-
- префактуриран представителен разход на Елана Фонд Мениджмънт АД	-	19
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Фонд Мениджмънт АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Фонд Мениджмънт АД	1	-

35.3. Сделки с асоциирани предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- такси и комисионни от Елана Трейдинг АД	-	1
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	237	206
Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Трейдинг АД	374	217
Префактурирани представителни разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Трейдинг АД	-	33
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Трейдинг АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Трейдинг АД	2	-

35.4. Сделки с други свързани лица

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупка на услуги от Елана Холдинг АД	1	1
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	3	3
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	151	134
- продажба на ДМА на Агромениджмънт ООД	-	18
Предоставени заеми:		
- предоставен заем на Елана Холдинг АД	-	21
- възстановен заем от Елана Холдинг АД	-	-
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	212	212
Префактурирани представителни разходи:		
- префактуриран представителен разход на Агромениджмънт ООД	-	4

35.5. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва възнагражденията на изпълнителен директор. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(78)	(71)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(8)
Общо възнаграждения	<u>(87)</u>	<u>(79)</u>

35.6. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- собственици:		
Камен Колчев	2 322	2 422
- други свързани лица:		
Елана Холдинг АД	5 754	5 754
Очаквани кредитни загуби на нетекущи вземания	(14)	(14)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	8 062	8 162
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия:		
Елана Инвестмънт АД	-	39
Елана Фонд Мениджмънт АД	-	28
- асоциирани предприятия:		
Елана Трейдинг АД	24	54
- други свързани лица:		
Елана Холдинг АД	1	33
Агромениджмънт ООД	-	1
Общо текущи вземания от свързани лица	1	32
Очаквани кредитни загуби на текущи вземания	25	126
Общо текущи вземания от свързани лица	25	126
Общо вземания от свързани лица	8 087	8 288

Вземанията от свързани лица са със следния произход:

Произход	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5 754	5 754
Вземания по продажби на инвестиции	2 322	2 422
Търговски вземания	13	107
Други вземания	12	19
Очаквани кредитни загуби	(14)	(14)
Общо вземания от свързани лица	8 087	8 288

Вземанията по предоставени заеми са от ЕЛАНА Холдинг АД по договори за заеми от 2021 – 2024 г., при фиксиран лихвен процент от 2,3% до 5,5% и краен срок на погасяване съгласно последни анекси: през 2028 г. – 248 хил. лв. и през 2027 г. – 5 506 хил. лв. Вземанията са необезпечени.

Вземанията от продажби на инвестиции са от Камен Колчев, със срок на погасяване декември 2027 г. Вземанията са безлихвени.

Текущи задължения към:	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
- собственици:	229	498
КК Инвест АД	229	455
Камен Колчев	-	1
Миноритарни акционери	-	42
- дъщерни предприятия:	460	756
Елана Инвестмънт АД	429	747
Елана Фонд Мениджмънт АД	31	9
- асоциирани предприятия:	107	4
Елана Трейдинг АД	107	4
- други свързани предприятия:	1	1
Елана Холдинг АД	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	797	1 259
Общо задължения към свързани лица	797	1 259

Задълженията към свързани лица са със следния произход:

Произход	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени заеми	420	650
Задължения за дивиденди	229	498
Търговски задължения	7	1
Други задължения	141	110
Общо вземания от свързани лица	797	1 259

Задълженията по получени заеми са към дъщерното предприятие ЕЛАНА Инвестмънт АД по договори от 2025 г., при фиксирана лихва 3%, с краен срок на погасяване през 2026 г. Задълженията са необезпечени.

Задълженията за дивиденди произтичат от решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 06.12.2024 г.

36. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. Финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството са представени в пояснение 36.1. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

36.1. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството към 31 декември могат да представени в следните категории:

Финансови активи	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи:		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Дългосрочни вземания от свързани лица по заеми	8 062	8 162
Текущи активи:		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	25	126
Търговски и други вземания	4	3
Пари и парични еквиваленти	80	8
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	249	232
Общо финансови активи	8 420	8 531
Финансови пасиви	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи пасиви:		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Задължения по облигационни заеми	1 663	2 494
Задължения по лизингови договори	52	348
Текущи пасиви:		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Задължения към свързани лица	797	1 259
Търговски и други задължения	11	24
Задължения по облигационни заеми	847	853
Задължения по банков заем	254	527
Задължения по лизингови договори	305	288
	3 929	5 793

36.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, с изключение на задължение по банков заем. Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. При промени в пазарните лихвени проценти Дружеството предоговаря условията на ползваните и предоставени заеми от/към свързани лица.

В следващата таблица е показана информация за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 526	8 062
Финансови активи по спр.стойност	-	-	249	249
Търговски и други вземания	-	-	4	4
Търговски и други вземания от свързани лица	-	-	25	25
Пари и парични еквиваленти	-	-	80	80
Общо активи		5 536	2 884	8 420
Задължения по банков заем	1м EUROBOR + 2,30%	254	-	254
Задължения по облигационен заем	5.50%	2 494	16	2 510
Задължения по лизингови договори	3.08%	357	-	357
Търговски и други задължения	-	-	11	11
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	377	377
Задължения по заеми към свързани лица	3.00%	419	1	420
Общо пасиви		3 524	405	3 929
31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 626	8 162
Финансови активи по спр.стойност	-	-	232	232
Търговски и други вземания	-	-	3	3
Търговски и други вземания от свързани лица	-	-	126	126
Пари и парични еквиваленти	-	-	8	8
Общо активи		5 536	2 995	8 531
Задължения по банков заем	1м EUROBOR + 2,30%	526	1	527
Задължения по облигационен заем	5.50%	3 325	22	3 347
Задължения по лизингови договори	3.08%	636	-	636
Търговски и други задължения	-	-	24	24
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	609	609
Задължения по заеми към свързани лица	3.00%	643	7	650
Общо пасиви		5 130	663	5 793

Всички лихвоносни финансови активи са при фиксирани лихвени проценти. От лихвоносните финансови пасиви само банковият заем е при променлив лихвен процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базирани на EURIBOR, в размер на +/- 1 процентни пункта %. (2024: +/- 1 процентни пункта) Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	(3)	3	(3)	3

31 декември 2024 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	(5)	5	(5)	5

36.3. Валутен риск

Операциите на дружеството по покупки, продажби, предоставени и получени заеми са деноминирани в български лева, с изключение на ползвани заеми - банков кредит и облигационен заем, които са деноминирани в евро. При условията на валутен борд и фиксиран курс на еврото, валутният риск за Дружеството се оценява като несъществен.

36.4. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Отчета за финансовото състояние, както е посочено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Нетекущи активи		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Дългосрочни вземания от свързани лица по предоставени заеми	8 062	8 162
Текущи активи		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	25	126
Търговски и други вземания	4	3
Пари и парични средства	80	8
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	249	232
Балансова стойност	8 420	8 531

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции основно със свързани лица, поради което кредитният риск се определя като минимален.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на вземанията по заеми, търговски и други вземания е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

36.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията си, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	900	47	1 755	-
Банкови заеми	220	39	-	-
Задължения по лизинг	155	156	52	-
Задължения по заеми към свързани лица	128	298	-	-
Търговски и други задължения към свързани лица	377	-	-	-
Търговски и други задължения	11	-	-	-
Общо	1 791	540	1 807	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	922	69	2 699	-
Банкови заеми	248	46	261	-
Задължения по лизинг	151	151	353	-
Задължения по заеми към свързани лица	391	270	-	-
Търговски и други задължения към свързани лица	609	-	-	-
Търговски и други задължения	24	-	-	-
Общо	2 345	536	3 313	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

37. 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 акционерите;
 - да осигури възможност за погасяване на задълженията според договорените падежи.
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал представен в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Собствен капитал	7 891	6 426
Банкови заеми	254	527
Заеми от свързани лица	420	650
Облигационен заем	2 510	3 347
Задължения по лизинг	357	636
- Пари и парични еквиваленти	(80)	(8)
Нетен дълг	3 461	5 152
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	11 352	11 578
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	0,305	0,445

38. Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите деривативи и търгуеми ценни книжа), се базира на пазарни котировки към последна дата на търгуване за годината. Финансов актив се счита за търгуван на активен пазар, ако пазарните котировки са налични от борси, дилъри, брокери и т.н., тези цени се представят като реални и редовно осъществявани пазарни сделки.

Справедливата стойност на финансови активи, които не се търгуват на активен пазар се определят чрез използване на техники за оценка. Дружеството използва различни методи за оценка и предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към края на годината.

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, се групират в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

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

Следващата таблица представя анализ на йерархията за отчитане по справедлива стойност на финансовите активи на Дружеството по видове към 31 декември 2024:

31 декември 2025 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсово търгуеми акции	249	-	-	-
	249	-	-	-

31 декември 2024 г.

Финансови активи

Борсово търгуеми акции

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	-	232	-	-
	-	232	-	-

Към 31.12.2025 г. Дружеството прекласифицира финансовите активи, представляващи акции, от ниво 2 към ниво 1 в йерархията на справедливата стойност по МСФО 13. Прекласификацията е резултат от повишена пазарна активност и наличието на достатъчно надеждни и редовно публикувани котировки на активен пазар към датата на оценката.

С оглед на това справедливата стойност на активите вече се определя на база на котировки на активен пазар (ниво 1), без необходимост от използване на значими ненаблюдаеми входни данни или допълнителни оценъчни техники.

Ръководството счита, че промяната отразява по-добре наличната пазарна информация и осигурява по-висока степен на надеждност при определянето на справедливата стойност.

Ръководството счита, че използваните модели за оценяване отразяват разумни предположения и наличната пазарна информация към датата на отчета.

Въпреки наличието на активен пазар, оценката на справедливата стойност е подложена на несигурност, произтичаща от фактори като ограничена търговия в определени периоди, висока краткосрочна волатилност в цените и възможни разлики между котировките „купува“ и „продава“ към датата на оценката.

Ръководството счита използваните пазарни данни за надеждни, но отбелязва, че при настъпване на значителни пазарни колебания е възможно съществени промени в справедливата стойност да се проявят в кратки срокове.

Финансови активи, представляващи акции, които поради липса на активен пазар, се оценяват по справедлива стойност чрез използване на алтернативни методи за оценка. При определяне на справедливата стойност се прилагат оценъчни техники, базирани на наблюдаеми и/или ненаблюдаеми входни данни, включително последно достъпни борсови котировки, пазарни индикатори и сравними сделки.

Поради ограничената ликвидност и по-ниската надеждност на наличната пазарна информация съществува повишена несигурност относно определената справедлива стойност. Възможни са съществени отклонения в стойността на активите при промяна в използваните допускания или при настъпване на пазарни събития. Ръководството счита използваните оценки и входни данни за разумни към датата на финансовия отчет.

39. Събития след края на отчетния период**Преход към евро като отчетна и функционална валута**

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна 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 в отчетната валута.

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

40. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 26 март 2026 г.

Декларация за корпоративно управление на Елана Финансов Холдинг АД

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗС и на чл. 100н, ал. 8 и ал. 11 от ЗППЦК.

1. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от не постигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите, изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на НККУ, директорите потвърждават своята отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишният доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

2.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2025 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на Притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на Притежаване
КК Инвест АД	50 000	90.91	Пряко	50 000	90.91	Пряко
		90.91			90.91	

Към 31 декември 2025 г. лице, притежаващо непряко над 5% от капитала на Дружеството, е Камен Маринов Колчев. Г-н Колчев, чрез контролираното от него КК Инвест АД, притежава непряко 87.53% от капитала на Елана Финансов Холдинг АД. Г-н Колчев притежава пряко 0.23% от капитала на Дружеството. Така г-н Колчев притежава пряко и непряко 87.76 % от капитала на Елана Финансов Холдинг.

2.2 Член 10, параграф 1, буква "а"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

2.3 Член 10, параграф 1, буква "в"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

2.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

2.5 Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

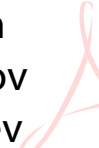
- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на Дружеството, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Дружеството има избран Одитен комитет в състав: Деяна Петрова Борисова – Председател на одитния комитет, Даниела Ванцети Гайдарска – Член на одитния комитет и Георги Валентинов Малинов - Член на одитния комитет. Одитният комитет е избран с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024 г. Мандатът на Одитния комитет е за периода до провеждане на редовното общо събрание на акционерите през 2027 г.

Kamen
Marinov
Kolchev



Digitally signed by
Kamen Marinov
Kolchev
Date: 2026.03.26
14:11:35 +02'00'

Председател на СД:

/Камен Колчев/

Информация във връзка с чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД е вписано като емитент в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 989–Е от 02.11.2023 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството не е публично по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, поради което за него не се прилага изискването за предоставяне на информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2.

Изпълнителен директор на

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД

Kamen Marinov
Kolchev

Digitally signed by Kamen
Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26 14:11:53 +02'00'

/Камен Колчев/

Информация във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД е вписано като емитент в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 989–Е от 02.11.2023 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството не е публично по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, поради което за него не се прилага изискването за предоставяне на доклад по чл. 100н, ал. 4, т. 5 от ЗППЦК.

Изпълнителен директор на

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД

Kamen Marinov
Kolchev

Digitally signed by Kamen
Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26 14:12:10 +02'00'

.....
/Камен Колчев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Подписаната **Десимира Илиева Денчева**, в качеството си на съставител на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД**, седалище и адрес на управление в гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175371928,

декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2025 год., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД**;

2. Годишният доклад за дейността на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД** за 2025 г. съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на влиянието им върху финансово-счетоводните резултати на Дружеството, както и на основните рискове и несигурности, пред които е било изправено Дружеството през съответния период.

Дата: 26.03.2026 год.

Гр. София

Декларатор:.....

Desimira Ilieva
Dencheva

Digitally signed by
Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.03.26 14:12:29
+02'00'

Десимира Денчева

Счетоводител

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Подписаният **Камен Маринов Колчев**, в качеството си на председател на СД на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**, седалище и адрес на управление в гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175371928,

декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2025 год., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**;

2. Годишният доклад за дейността на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД** за 2025 г. съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на влиянието им върху финансово-счетоводните резултати на Дружеството, както и на основните рискове и несигурности, пред които е било изправено Дружеството през съответния период.

Дата: 26.03.2026 год.

Гр. София

Kamen
Marinov
Kolchev

Digitally signed by
Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.03.26 14:12:49
+02'00'

Декларатор:.....

Камен Маринов Колчев

Изпълнителен Директор

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД

Декларация

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД

гр. София

Долуподписаната:

Мариана Петрова Михайлова, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** „РСМ БГ“ ООД, с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление област София-град, община Столична, гр. София, район Средец, ул. “Хан Омуртаг” № 8, адрес за кореспонденция област София, община Столична, гр. София, ул. проф. Фритьоф Нансен № 9, ет.7 и в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 203 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** „РСМ БГ“ ООД (с рег. № 173 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

Одиторско дружество „РСМ БГ“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД** за 2025 г., съставен съгласно „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС)“, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27 март 2026 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно самостоятелния годишен финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД за 2025 година, издаден на 27 март 2026 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ (*стр.1 от одиторския доклад*).

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, относяща се до сделките на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 35 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 5 от одиторския доклад).

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС)“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 5 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на самостоятелния годишен финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата на одиторския доклад 27 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен номер 173

Mariana
Petrova
Mihaylova



Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.03.27
13:36:08 +02'00'

27 март 2026 г.

гр. София