Консолидиран финансов отчет
Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор

КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД

31 декември 2024 г.

Вярно с оригинала!

Съдържание

	Страница
	-
	-
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	**1**
Консолидиран отчет за финансовото състояние	**2**
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	**4**
Консолидиран отчет за паричните потоци	**6**
Приложения към консолидирания финансов отчет	**7**
Годишен консолидиран доклад за дейността	**-**
Доклад на независимия одитор	**-**

Вярно с оригинала!

Консолидиран отчет за всеобхватния доход, за годината приключваща на 31 декември 2024 г.

	Приложение	2024 Хил. лв.	2023 Хил. лв.
Печалба от основна дейност	7	6 229	-
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	8	(692)	2 433
Разходи за външни услуги	9	(219)	-
Разходи за персонала	10	(20)	-
Други разходи	11	(14)	-
Печалба преди данъци		**5 284**	**2 433**
Разход за данък върху дохода	21	-	(243)
Изменение на отсрочени данъци, нето	20	(619)	-
Печалба за годината		**4 665**	**2 190**
Общо всеобхватен доход за периода		**4 665**	**2 190**
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		**4 665**	**2 190**
Доход на акция -в лева	12	**373,19**	**175,17**

Консолидираният годишен финансов отчет е приет от Съвета на директорите на 04 април 2025г

Съставител :
Диана Манолова
Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:21:48 +03'00'
Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев
GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:27:59 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:00:38 +03'00'
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

Вярно с оригинала!

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г.

	Приложение	31.12.2024 Хил. лв.	31.12.2023 Хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	13.1	4 121	-
Репутация	6	14 174	-
Нетекущи активи		**18 295**	**-**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	2 378	-
Вземания от свързани лица	23.2	8 016	4 054
Краткосрочни финансови активи	14.1	6 200	4
Предплатени разходи	16	10	-
Пари и парични еквиваленти	17	8	-
Текущи активи		**16 612**	**4 058**
ОБЩО АКТИВИ		**34 907**	**4 058**

Съставител :
Диана Манолова
Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:22:28 +03'00'

Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев
GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:28:40 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:01:02 +03'00'
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

Вярно с оригинала!

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. (продължение)

	Пояснение	31.12.2024 Хил. лв.	31.12.2023 Хил. лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	1 250	1 250
Натрупана печалба		7 230	2 565
Собствен капитал, принадлежащ на групата		**8 480**	**3 815**
Общо собствен капитал		**8 480**	**3 815**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	19.1	25 000	-
Отсрочени данъци, нетно	20	619	-
Нетекущи пасиви		**25 619**	**-**
Текущи пасиви			
Краткосрочна част на облигационен заем	19.1	506	-
Задължения за данък върху дохода	21	-	243
Търговски и други задължения	22	302	-
Текущи пасиви		**808**	**243**
Общо пасиви		**26 427**	**243**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**34 907**	**4 058**

Съставител :
Диана Манолова
Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:22:51 +03'00'
Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев
GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:29:15 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:01:22 +03'00'
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

Вярно с оригинала!

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 31 декември 2024 г.

Всички суми са представени в хил. лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Кампус Пропърти Дивелъпмънт ЕАД				
	Акционерен капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	**1 250**	**2 565**	**3 815**	**-**	**3 815**
Печалба за периода	-	4 665	4 665	-	**4 665**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**4 665**	**4 665**	**-**	**4 665**
Салдо към 31 декември 2024 г.	**1 250**	**7 230**	**8 480**	**-**	**8 480**

Съставител :
Диана Манолова
Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:23:16 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:29:50 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:01:41 +03'00'

Вярно с оригинала!

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 31 декември 2024 г. (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Кампус Пропърти Дивелъпмънт ЕАД				
	Акционерен капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	**1 250**	**375**	**1 625**	**-**	**1 625**
Печалба за периода	-	2 190	2 190	-	**2 190**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**2 190**	**2 190**	**-**	**2 190**
Салдо към 31 декември 2023 г.	**1 250**	**2 565**	**3 815**	**-**	**3 815**

Съставител :
Диана Манолова
Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:23:43 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:30:14 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
Управител и регистриран одитор,
отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:01:57 +03'00'

Вярно с оригинала!

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци, за годината приключваща на 31 декември 2024 г.

	Пояснение	2024 Хил. лв.	2023 Хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(87)	(1)
Предоставени заеми		(3677)	-
Възстановени предоставени заеми		2	3
Получени лихви		114	-
Постъпления от продажба на финансови инструменти		3 275	-
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(5 347)	-
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(19)	-
Платени/възстановени данъци		(254)	(3)
Други постъпления/плащания - нетно		(388)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(6 381)**	**(2)**
Инвестиционна дейност			
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(18 000)	-
Нетен поток от инвестиционна дейност		**(18 000)**	**-**
Финансова дейност			
Получени заеми		25 023	-
Плащания по заеми		(18)	-
Платени лихви и такси		(615)	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**24 389**	**-**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**8**	**(2)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-	2
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	**8**	**-**

Съставител :
Диана Манолова
Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2025.04.04 15:24:09 +03'00'

Дата на съставяне : 02.04.2025 г.

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев
GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2025.04.04 15:30:41 +03'00'

ФИНСТАБ ООД, гр. София
Одиторско дружество рег.№ 104
DENISLAV Vasilev Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.07 11:02:16 +03'00'
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита: Денислав Велев
Дата на заверката: 07 април 2025 г.

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Вярно с оригинала!

Приложения към консолидирания годишен финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД включва дружеството-майка и дъщерно дружество „БС Билд Инвест" ЕООД.

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД (Дружеството - майка) е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие.
Основният предмет на дейност на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД включва инвестиции в недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Към 31.12.2024г. акционерният капитал на Групата е в размер на 1 250 000 лева, разпределен в 12 500 броя поименни акции с номинал 100 (сто) лева.

Система на управление е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите, състоящ се от трима членове с мандат от 5 години, единият от които е изпълнителен директор.

Съветът на диреторите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Групата към 31 декември 2024 г., са:

„Ключ Болгария" ЕООД

Крайният ултимативен собственик е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

През представените отчетни периоди "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД упражнява контрол и включва в консолидацията следното дружество:

- „БС Билд Инвест" ЕООД гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност покупка и строеж на недвижими имоти, извършване на строителни, монтажни, ремонтни дейности, инвестиране в недвижими имоти, застрояване на терени, покупко-продажба на имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид в страната и чужбина, внос и износ, търговско представителство и посредничество, придобиване на дялове в други дружества, придобиване и отчуждаване на движими и недвижими вещи и вещни права, услуги и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Към 31 декември 2024 г. в групата на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД работят 2 служители, съответно на граждански договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дъщерното дружество, включени в консолидацията, са изготвени към 31 декември 2024 г.

1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД е еднолично акционерно дружество съгласно българския Закон.

Вярно с оригинала!

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2024 г. е в състав:

- „Ключ България“ ЕООД, ЕИК 147125200, представлявано от Георги Стефанов Георгиев
- „Устрем Холдинг“ АД, ЕИК 831717584, представлявано от Явор Венциславов Ангелов
- Георги Стефанов Георгиев – Изпълнителен директор

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД се представлява от Изпълнителния директор Георги Стефанов Георгиев.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 31 декември 2024 г., са:

„Ключ България“ ЕООД 100,00 %

1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД, като дружество-майка, и посоченото по-долу дъщерно дружество:

Наименование на дъщерното дружество	31.12.2024 % участие	31.12.2023 % участие
„БС Билд Инвест“ ЕООД	100.00	100.00

Дружеството-майка и дъщерното дружество извършват своята дейност на територията на Република България.

2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Ковид - 19 оказа значително въздействие върху световната икономика. Пандемията доведе до значителна нестабилност на финансовите и стоковите пазари в световен мащаб. Различните правителства

Вярно с оригинала!

приеха мерки за предоставяне на финансова и нефинансова помощ на засегнатите сектори от икономиката и предприятия.

Конфликтът между Русия и Украйна

На 24 февруари 2022 г., Руската Федерация започна военна инвазия срещу Украйна. Скоро след началото на бойните действия голяма част от международната общност, включително Европейския съюз, Великобритания, САЩ, Япония и др. наложиха санкции на Руската Федерация, включително чрез изключване от системата SWIFT.

Военният конфликт не оказва пряк ефект върху Групата, но във връзка с несигурността и продължителността на конфликта, ръководството на Групата, не разполага с точна оценка относно икономическите последици.

На 7 октомври 2023г. палестински въоръжени групировки, водени от Хамас, започват пълномащабно нападение срещу Израел от ивицата Газа, пробивайки бариерата между Газа и Израел и нахлувайки през граничните пунктове на Газа в близките израелски селища и военнисъоръжения. Въпреки, че не е ясен изхода от военния конфликт, ръководството не смята, че съществува ценови риск, който би повлиял негативно на Групата към този етап.

Въпроси, свързани с климата

Ръководството на Групата се стреми да сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност, водено от стремежа да управлява в съответствие с глобалните усилия, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък.

Дейността на Групата не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии на въглероден двуокис в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информация относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

Рискове свързани с макроикономическата среда

През отчетната 2024 г. макроикономическата среда бе силно влошена и това доведе до значителна инфлация в Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв на САЩ, Европейската Централна Банка и Българската Народна Банка неколкократно повишиха основните си лихвени проценти, в опит да овладеят растящите потребителски цени. Конкретно за Групата от значение е нарастването на енергийните разходи и разходите за персонал. Очакванията на ръководството са доходността на финансовите активи да е по -висока.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата 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. Промени в счетоводната политика

За текущата финансова година групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на групата освен някои нови

Вярно с оригинала!

и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 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 2024 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:
От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на 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. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

Вярно с оригинала!

3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която са регистрирани дружествата от нея. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

Вярно с оригинала!

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат

Вярно с оригинала!

на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

Вярно с оригинала!

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към края не отчетния период е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и в консолидирания отчет за финансовото състояние.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата.

Групата определя два основни сегмента на оперираме – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на оперираме с недвижими имоти

Сегментът на финансова дейност се характеризира с оперираме в областта на инвестирането във финансови активи – финансови инструменти, краткосрочни и дългосрочни вземания и финансираме на дружествата от групата срещу насрещна престация лихва.

Сегментът на оперираме с недвижими имоти се характеризира със закупуване и управление на недвижими имоти с цел бъдещо реализираме или отдаване под наем при значително по високи цени, с цел формираме на положителен финансов резултат.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти" Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за преструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.8.1. Инвестиционни имоти

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

Вярно с оригинала!

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Резултат от операции с инвестиционните имоти ".

4.8.2. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 6. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен за годината.

4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Вярно с оригинала!

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.8.4. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Вярно с оригинала!

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход. Частта от компонентата "преоценъчен резерв", отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Земи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

- сгради	25 години;
- превозни средства	4 години
- машини и оборудване	6,67 – 7,69 години;
- компютри, компютърно оборудване	2 години
- стопански инвентар и други	7 години

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.5. Други нематериални активи

Другите нематериални активи са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

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

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност.

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

Амортизациите на нематериалните активи се начисляват на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер 2 години;

Вярно с оригинала!

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.6. Акционерен капитал

Акционерен капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на Дружеството – майка.

4.8.7. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнес комбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата. Към 31.12.2024г. няма решение за разпределение на печалба.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

4.8.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2024 г. и съответно 31 декември 2023 г.

4.8.9. Задължения към наети лица

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

4.8.10. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от наеми, лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружествата от Групата признават 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 Групата удовлетвори задължение за

Вярно с оригинала!