Годишен финансов отчет
и доклад за дейността
на **ДСК ДОМ ЕАД**

За 2025 година

Съвет на Директорите:

Славейко Славейков

Пламена Тотева

Златина Събева

Съставител: ИНТЕР Б ООД, Живка Попова

Адрес на управление: Гр. София, ул. Георги Бенковски №5

Юридически консултант: Галин Стойчев

Обслужващи банки: Банка ДСК

Съдържание:

1. Годишен Доклад за дейността 4 страници
2. Годишен Финансов Отчет 27 страници

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ДСК ДОМ ЕАД ЗА 2025 г.

1. Обща информация за управлението и структурата на „ДСК Дом" ЕАД

„ДСК Дом" ЕАД е вписано в Търговския регистър на 02.08.2018 г. със седалище и адрес на управление гр. София 1036, Район Оборище, ул. „Г. Бенковски" №5, с ЕИК 205235723. Едноличен собственик на капитала на ДСК Дом е „Банка ДСК" АД, с ЕИК 121830616 („Банка ДСК"). Основният капитал на дружеството е 100 000 лева, разпределен в 10 000 бр. поименни, налични, обикновени акции с номинална стойност 10 лева и емисионна стойност 50 лева.

Дружеството не е емитирало облигации, или други дългови книжа.

На 14.08.2018 г. със заповед No БНБ-88089 на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор", „ДСК Дом" ЕАД е вписано в регистъра на кредитните посредници по чл.51 ал.1 от ЗКНИП с регистрационен № BCI0000030.

Основният предмет на дейност на Дружеството е кредитно посредничество по смисъла на Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП). Дружеството е обвързан към Банка ДСК кредитен посредник и срещу възнаграждение предлага банкови продукти на Банка ДСК сред потенциални клиенти. Съгласно сключения договор между „ДСК Дом" ЕАД и Банка ДСК, Дружеството предлага жилищни и ипотечни кредити, нецелеви потребителски кредити на физически лица, договори за издаване и обслужване на кредитни карти и кредити за микропредприятия. Дейността по кредитно посредничество се извършва чрез широка мрежа от представители в цялата страна по силата на сключени договори между тях и ДСК Дом.

Основният източник за финансиране на дейността през 2025 г. е капиталът и търговската дейност на Дружеството.

ДСК Дом има едностепенна система на управление, със Съвет на Директорите (СД). От 27.08.2025 има промяна в състава на Съвета на Директорите, както следва:

Славейко Славейков - председател на СД;
Златина Събева- член на СД и Изпълнителен директор
Евгени Евтимов - член на СД и Изпълнителен директор;-заличено обстоятелство
Пламена Тотева - член на СД.

Членовете на СД на ДСК Дом не са придобивали или прехвърляли акции на Дружеството и не притежават права за придобиване на акции и облигации на Дружеството. Общо възнаграждението, получено от членове на СД за 2025 г. е 94 хил. лева бруто (2024 г.: 137 хил. лева), в т.ч. и суми за социални осигуровки. Членовете на СД не са сключвали договори с Дружеството по смисъла на чл.240 б. от Търговския закон.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както

и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Славейко Славейков: Член на УС и изпълнителен директор на „Банка ДСК" АД, ЕИК 121830616

Пламена Тотева: 50% участие в капитала на Балкан Рут интернешънъл ООД ЕИК 131289963

2. Анализ на основните показатели в годишния финансов отчет за 2025 г.

Счетоводната печалба на Дружеството за 2025 г. преди данъци е 688 хил. лева., а нетната печалба е 586 хил. лева. в резултат на въведеният допълнителен глобален данък, който е в размер на 33 хил. лева за 2025 г.

Счетоводната печалба за 2025г. е със 73 хил. лева . по-висока от счетоводната печалба за 2024г (615 хил. лева). (Разликата е незначителна и се дължи на увеличение на сключени договори за кредитно посредничество и оптимизиране на разходи за заплати).

Приходите от продажба на услуги за 2025г. са 8 121 хил. лева (за 2024 г. са 6 806 хил. лева.), като те са формирани от получените възнаграждения по кредитно посредничество от Банка ДСК.

Общо разходите за 2025 г. са 7 433 хил. лева (2024г: 6 191 хил. лева) в т.ч.:

- 6 991 хил. лева. разходи за външни услуги (2024 г.: 5 710 хил. лева.);
- 404 хил. лева. разходи за персонал (2024 г.: 456 хил. лева.);
- 9 хил. лева. разходи за материали (2024 г.: 7 хил. лева.);
- 27 хил. лева. други разходи (2024 г.: 16 хил. лева.);
- 2 хил. лева. разходи за амортизация (2024 г: 2 хил. лева.).
- 2 хил. лева. финансови разходи

Общо разходите за 2025 г..(7 433 хил. лева) са се увеличили с 20 % спрямо разходите за 2024 г. (6 191 хил. лева.). Нарастването на разходите през 2025 г. спрямо предходния период се дължи основно на по-високите разходи за външни услуги, които имат дял от 94% във всички разходи. Тъй като в разходите за външни услуги се включват възнагражденията и социалните осигуровки по граждански договори, свързани с кредитно посредничество, този резултат е закономерен предвид увеличения обем на усвоени жилищни и ипотечни кредити с около 22 % спрямо 2024г.

Активи към 31.12.2025 общо хил. лева,, в т.ч.:

1. Текущи (краткотрайни активи) 2 868 хил. лева., (в т.ч. 1 150 хил. лева. в безсрочни депозити, 1 718 хил. лева. вземания от предприятия от групата ДСК, спрямо общо текущи активи 2 094 хил. лева. към 31.12.2024 г. (в т.ч. 1 630 хил. лева. в безсрочни депозити, 449 хил. лева вземания от предприятия от групата ДСК .
2. Нетекущи активи 127 хил. лева. в т.ч. дълготрайни активи за 2 хил. лева. и отсрочени

данъци 125 хил. лева. спрямо нетекущи активи общо 64 хил. лева. към 31.12.2024г. (5 хил. лева. дълготрайни активи и 59 хил. лева. отсрочени данъци).
3. Разходи за бъдещи периоди към 31.12.2025г. 14 хил. лева. спрямо 5 хил. лева. към 31.12.2024 г.

Пасиви към 31.12.2025 общо 3 009 хил. лева., в т.ч.:
1. Собствен капитал на Дружеството 1 546 хил. лева. към 31.12.2025г. спрямо 1 476 хил. лева. към 31.12.2024г.
2. Задълженията общо са 1 463 хил. лева. (в т.ч. към доставчици 1 206 хил. лева., към персонал 47 хил. лева. и данъчни и осигурителни задължения 210 хил. лева.). Към 31.12.2024г. задълженията общо са били 687 хил. лева. (в т.ч. задължения към доставчици 551 хил. лева. към 31.12.2024 г; задължения към персонала 18 хил. лева. към 31.12.2024г; данъчни и осигурителни задължения 118 хил. лева. към 31.12.2024г.).

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма.

4. Бъдещо развитие

Основната цел на ДСК Дом ЕАД в бъдещото развитие е активната дейност по кредитно посредничество, в качеството на обвързан към Банка ДСК кредитен посредник и затвърждаването на ДСК Дом като един от големите кредитни посредници в България. В тази връзка Дружеството ще продължи да насочва усилията си върху развитието на високоефективна мрежа от представители, чрез сключване на договори с нови представители, обучения с цел повишаване на техните професионални компетенции и постоянен мониторинг на дейността им.
Не се планира значително увеличение на броя на персонала през следващите години.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност
ДСК Дом не развива научно - изследователска и развойна дейност.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон
ДСК Дом не е придобивало собствени акции.

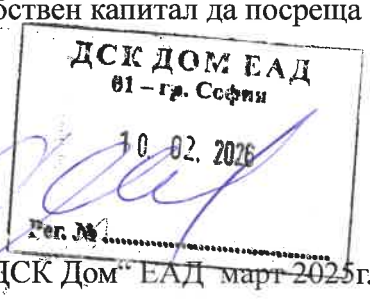
7. Наличието на клонове на предприятието

ДСК Дом няма клонове в страната и в чужбина.

8. Използваните от предприятието финансови инструменти, управление на рисковете

Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.
Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като приходите и разходите му са

единствено в лева. Дружеството не е изложено на значителен кредитен, ликвиден риск или риск на паричния поток, тъй като не ползва кредити, финансовите активи са единствено вземанията по продажби от дружеството-майка Банка ДСК. Дружеството разполага с достатъчен собствен капитал да посреща своите текущи задължения.



Златина Събева,
Изпълнителен директор „ДСК Дом" ЕАД март 2025г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 9
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 10
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 11
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 12

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 13
2. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА 15
3. ПРИХОДИ 23
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 23
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 23
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 24
7. ДРУГИ РАЗХОДИ 25
8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 25
9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 26
10. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 27
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА 29
12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА 29
13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 29
14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 30
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 31
17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 33

Име на дружеството: **ДСК ДОМ ЕАД**

ДСК ДОМ ЕАД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2025 година

	Приложение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.		Приложение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
АКТИВ				**ПАСИВ**			
АКТИВИ				**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**			
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				**А. Собствен капитал**			
I. Дълготрайни материални активи				**I. Записан капитал**		**100**	**100**
1. Оборудване и други		2	5				
Общо за група I:	26	**2**	**5**	**II. Резерв от премии от емисии**		**400**	**400**
				III. Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в		**460**	**455**
				- неразпределена печалба		*555*	*550*
				- непокрита загуба		*(95)*	*(95)*
II. Отсрочени данъци	27	**125**	**59**				
				IV. Нетна печалба за годината		**586**	**521**
Общо за раздел А:		**127**	**64**	**Общо за раздел А**	29	**1 546**	**1 476**
				ПАСИВИ			
Б. Текущи (краткотрайни) активи				**Б. Задължения**			
I. Вземания				1. Задължения към доставчици, в т.ч.:		1 206	551
1. Вземания от предприятия от група	29	1 718	449	*до 1 година*		*1 206*	*551*
2. Други вземания			15	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		-	-
Общо за група I:		**1 718**	**464**	*до 1 година*		-	-
				3. Други задължения, в т.ч.:		257	136
II. Парични средства, в т.ч.:				*до 1 година*		*109*	*104*
- в брой		-	-	*- към персонала, в т.ч.:*		*47*	*18*
- в безсрочни сметки (депозити)		1 150	1 630	*до 1 година*		*47*	*18*
Общо за група II:	29	**1 150**	**1 630**	*- осигурителни задължения, в т.ч.:*		*29*	*46*
				до 1 година		*29*	*46*
Общо за раздел Б:		**2 868**	**2 094**	*- данъчни задължения, в т.ч.:*		*181*	*72*
				до 1 година		*33*	*40*
				Общо за раздел Б, в т.ч.:	30	**1 463**	**687**
				до 1 година		***1 315***	***655***
В. Разходи за бъдещи периоди		**14**	**5**				
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)		**3 009**	**2 163**	**СУМА НА ПАСИВА (А + Б)**		**3 009**	**2 163**

Приложенията на страници от 9 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 33 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 16 март 2026 г. от:

ДСК ДОМ ЕАД
01 – гр. София

Изпълнителен директор: 10. 02. 2026
/Златина Събева/

Рег. №

Съставител:
/ИНТЕР Б ООД, Живка Попова, управител/

ИНТЕР Б ООД * София Sofia * INTER B Ltd.

ДСК ДОМ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2025 година

	Приложение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
А. Разходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		**7 000**	**5 717**
а) суровини и материали	23	9	7
б) външни услуги	23	6 991	5 710
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	24	**404**	**456**
а) разходи за възнаграждения		357	414
б) разходи за осигуровки		47	42
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		**2**	**2**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални активи, в т.ч.:	26	2	2
аа) разходи за амортизация		*2*	*2*
4. Други разходи	25	**27**	**16**
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		**7 433**	**6 191**
5. Разходи за лихви и други финансови разходи		-	-
Общо финансови разходи		-	-
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		**7 433**	**6 191**
6. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		**688**	**615**
7. Разходи за/(Икономия от) данъци от печалбата	25	102	94
8. Печалба (6 - 7)		**586**	**521**
Всичко (Общо разходи + 7 + 8)		**8 121**	**6 806**

	Приложение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Б. Приходи			
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	23	**8 121**	**6 806**
а) услуги		8 121	6 806
2. Други приходи		-	-
Общо приходи от оперативна дейност		**8 121**	**6 806**
3. Приходи от лихви и други финансови приходи		-	-
Общо финансови приходи		-	-
Общо приходи (1 + 2 + 3)		**8 121**	**6 806**
4. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		-	-
5. Загуба (4 + ред 7 от раздел А)		-	-
Всичко (Общо приходи + 5)		**8 121**	**6 806**

Приложенията на страници от 9 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

ДСК ДОМ ЕАД
61 – гр. София
10. 02. 2026
Рег. №

Изпълнителен директор:
/Златина Събева/

Съставител:
/ИНТЕР Б ООД, Живка Попова, Администратор/

ИНТЕР Б ООД София Sofia INTER B Ltd.

Име на дружеството: **ДСК ДОМ ЕАД**

ДСК ДОМ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2025 година

	Приложение	2025 хил. лв.			2024 хил. лв.		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
А. Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти (клиенти и доставчици)		6 851	6 383	468	7 014	5 878	1 136
Парични потоци, свързани с персонала и социалното осигуряване		-	376	(376)	-	519	(519)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		15	65	(50)	-	90	(90)
Други парични потоци от основната дейност		-	1	(1)	-		-
Всичко парични потоци от основна дейност		**6 866**	**6 825**	**41**	**7 014**	**6 487**	**527**
Б. Парични потоци от финансова дейност							
Изплатени дивиденти			521	(521)		595	(595)
Всичко парични потоци използвани във финансовата дейност		**-**	**521**	**(521)**	**-**	**595**	**(595)**
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б)				**(480)**			**(68)**
Д. Парични средства в началото на годината				**1 630**			**1 698**
Е. Парични средства в края на годината	29			**1 150**			**1 630**

Приложенията на страници от 9 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

ДСК ДОМ ЕАД
01 – гр. София
10. 02. 2026
Рег. №

Изпълнителен директор :
/Златина Събева/

Съставител / Гл. счетоводител:
/ИНТЕР Б ООД, Живка Попова, управител/

ИНТЕР Б ООД * София Sofia * INTER B Ltd.

ДСК ДОМ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2025 година

	Приложение	*Основен капитал, записан хил. лв.*	*Натрупани печалби/(загуби) от минали години*				*Общо собствен капитал хил. лв.*
			Премии от емисии хил. лв.	*Неразпрелена печалба хил. лв.*	*Непокрита загуба хил. лв.*	*Нетна печалба за годината хил. лв.*	
1. Салдо на 1 януари 2024 година		**100**	**400**	**550**	**(95)**	**595**	**1 550**
2. Трансфер към неразпределена печалба		-	-	595		(595)	-
3. Разпределение на печалбата за дивиденти				(595)			(595)
4. Нетна печалба за годината		-	-	-	-	521	**521**
5. Салдо на 31 декември 2024 година	29	**100**	**400**	**550**	**(95)**	**521**	**1 476**
6. Трансфер към неразпределена печалба		-	-	521	-	(521)	-
7. Разпределение на печалбата за дивиденти				(521)			**(521)**
8. Други промени в собствения капитал				5			**5**
9. Нетна печалба за годината		-	-	-	-	586	**586**
10. Салдо на 31 декември 2025 година	29	**100**	**400**	**555**	**(95)**	**586**	**1 546**

ДСК ДОМ ЕАД
01 – гр. София
10. 02. 2026
Рег. №

Приложенията на страници от 9 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
/Златина Събева/

Съставител:
/ИНТЕР Б ООД, Живка Попова, управител/

ИНТЕР Б ООД * INTER B Ltd. * София Sofia

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ДСК ДОМ" ЕАД е дружество, създадено през 2018 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Георги Бенковски № 5.

Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 205235723.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2025 г. едноличен собственик на акционерния капитал на „ДСК ДОМ" ЕАД е Банка ДСК АД.

Дружеството има едностепенна система на управление. Ръководството на дружеството, в лицето на Съвета на директорите, към 31.12.2025 г. се състои от трима членове в състав:

- Славейко Любомиров Славейков, председател на СД;
- Златина Събева Събева;
- Пламена Пламенова Тотева;

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Златина Събева.

Към 31.12.2025 г. общият брой на персонала в дружеството е 6 човека (31.12.2024 г. – 7 човека).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2025 г. включва дейности по кредитно посредничество.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2022 – 2025 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2022	2023	2024	2025 текущи
БВП в млн. лева*	168 360	185 233	202 861	161 482
Реален растеж на БВП**	4.0%	1.9%	2.8 %	2.8 %
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)***	14.3 %	5.0 %	2.1 %	3.5 %
Среден валутен курс на щатския долар за годината****	1.86	1.81	1.81	1.73
Валутен курс на щатския долар в края на годината****	1.83	1.77	1.88	1.66
Основен лихвен процент в края на годината *****	1.30	3.80	3.04	2.17
Безработица (в края на годината)******	5.4 %	5.6 %	5.2 %	5.2%
Кредитен рейтинг на Р. България по Standard&Poors (дългосрочен)*******	BBB	BBB	BBB	BBB+
Кредитен рейтинг на Р. България по Moody's (дългосрочен)	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1
Кредитен рейтинг на Р. България по Fitch (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB	BBB+
Кредитен рейтинг на Р. България по Scope Ratings (дългосрочен)*******	BBB+	BBB+	BBB+	A-

** Предварителни данни на БНБ за 2025 г. към 15.01.2026 г.*

*** Предварителни данни на БНБ за 2025 г. към 15.01.2026 г.*

**** Предварителни данни на НСИ за 15.01.2026 г.*

*****По данни на БНБ за 2025 г. към 19.01.2026 г.*

****** Предварителни данни на БНБ за 2025 г. към 15.01.2026 г.*

****** Предварителни данни на БНБ за 2025 г. към 15.01.2026 г.

******* Предварителни данни на МФ за 2025 г. към 11.07.2025 г.

ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „ДСК ДОМ" ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016 г. и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) , ПМС 394/2015 г., (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ 15/19.2.2019 г.).

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, с който се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

На база определени в Закона за счетоводство критерии дружеството се класифицира в категорията малко предприятие.

За малките предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Ръководството на дружеството е взело решение да не прилага тези облекчения и представя модел на пълен финансов отчет.

2.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията,

която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута първоначално се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходите и разходите като "финансови приходи" или "финансови разходи". 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 приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират и представят като "финансови приходи" или "финансови разходи".

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.5. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на услугите.

2.6. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

2.7. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. п.

Дружеството е определило 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. При придобиване на офис оборудване и признаването му като дълготраен актив ръководството е преценило, че е по-уместно критериите да се приложат към съвкупната му стойност.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Определеният полезен живот по отделни активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба.

Полезният живот по групи активи е както следва:

- офис обзавеждане – 6,8 г.;
- оборудване – 6,9 г.;
- подобрение на нает актив – 3,2 г.;
- компютърна техника – 2 г.

Преглед за обезценка

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете,

специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или за част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това настъпят. Изписването става за сметка на формиран коректив за обезценки.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват наличности по разплащателни сметки в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Паричните средства в чужда валута се оценяват по фиксиран курс на БНБ и се преоценяват в края на всеки месец.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).
- платеният ДДС при доставка на нетекущи активи се посочва на ред "парични потоци свързани с ДМА" към паричните потоци от инвестиционна дейност, доколкото той се включва в цената на придобиване на активите, тъй като дружеството извършва освободени доставки и не ползва данъчен кредит по ЗДДС.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Лизинг

Експлоатационен (оперативен) лизинг - наемател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения под наем актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг. Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Стимули при експлоатационен (оперативен) лизинг са плащания, извършени от наемодателя към наемателя, които са свързани с лизинговия договор, или са възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване, периоди от лизинговия договор, освободени от наем и др., договорени отделно от минималните лизингови плащания по договора. Дружеството няма предоставени от своите наемодатели такива стимули.

Плащанията по договорите за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходите, които са свързани с допълнителни плащания (напр. ремонти, застраховки, поддръжка и др.), и разходите, свързани със съществувал по-рано лизинг (по прекратяване, преместване и др.), вкл. разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумение за стимули, се отчитат в съответствие със стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се капитализират и отчитат като дълготрайни активи и се амортизират обичайно за срока на лизинговия договор.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в РБългария и Кодекса на труда.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски са регламентирани в Кодекса за социално осигуряване (КСО), както и в Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата на КСО.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда дружеството в качеството му на работодател е задължено изплаща на персонала си обезщетение в размер на брутното трудово възнаграждение на съответния служител за два месеца при прекратяване на трудовото правоотношение с него поради пенсиониране. В случай, че служителят е придобил в предприятието или в същата група предприятия десет години трудов стаж през последните двадесет години, обезщетението е в размер на брутното трудово възнаграждение за шест месеца.. По своите характеристики тези схеми представляват нефондирани планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

2.13. Акционерен капитал и резерви

„ДСК ДОМ" ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд „Резервен", като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала на дружеството;

- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, определени в закон или в решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2025 г. е 10 % (2024 г.: - 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно, те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2025 г. е приложена ставка от 10%.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби на услуги изцяло включват приходи от услуги по кредитно посредничество съгласно договор с компанията – майка (БДСК) за сключване на договори между банката и потенциални клиенти на предлаганите банкови кредитни продукти.

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2025	***2024***
	BGN '000	***BGN '000***
Канцеларски материали	1	3
Рекламни материали	3	1
Други материали	5	3
Общо	**9**	**7**

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2025	***2024***
	BGN '000	***BGN '000***
Услуги по кредитно посредничество	6,878	5,591
Наем офис	20	24
Счетоводни и одиторски услуги	39	34
Наем система за ел. обучение	16	15

IT и консултантски услуги	12	12
Наем паркомясто	3	9
Наем автомобил	8	9
Консумативни разходи	1	5
Банкови такси и комисионни	2	2
Застраховки	3	3
Комуникационни услуги	2	2
Пощенски и куриерски услуги	1	2
Други услуги	6	2
Общо	**6,991**	**5,710**

РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонал включват:

	2025	***2024***
	BGN '000	***BGN '000***
Разходи за възнаграждения, в т.ч.:	**357**	**414**
- текущи възнаграждения на персонала, в т.ч. по договор за управление и контрол	*355*	*417*
- начисления за неизползвани компенсируеми отпуски	*2*	*-3*
Разходи за осигуровки, в т.ч.:	**47**	**42**
- вноски по социалното осигуряване върху текущи възнаграждения		*42*
Общо	**404**	**456**

ДРУГИ РАЗХОДИ

	2025	*2024*
	BGN '000	***BGN '000***
Представителни разходи, вкл. данък върху предст.р-ди	-	4
Социални разходи	13	-
Командировки	6	4
Домейн и абонаменти	4	4
Обучения и семинари	2	1
Други	2	3
Общо	**27**	**16**

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за икономията от данък върху печалбата за годината, завършваща на 31 декември са:

Отчет за приходи и разходи	*2025*	*2024*
	BGN '000	***BGN '000***
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	1,349	450
Текущ разход за данък върху печалбата за годината	135	45
Разход за глобален данък върху печалбата за годината	33	32
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-66	17
Общо разход за данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	**102**	**94**

Равнение на разхода за данък върху печалба определена спрямо счетоводния	***2025 BGN '000***	***2024 BGN '000***
Счетоводна печалба за годината	688	615
Данък върху печалбата – 10 % (2022 г.: 10 %)	69	62
Глобален данък	33	32
От непризнати суми по данъчна декларация		
Свързани с увеличения/намаления – няма	-	-
Общо разход за данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	**102**	**94**

През декември 2023 г. в България е приет Закон за изменение и допълнение на Закона за корпоративното подоходно облагане, с който се въвежда 15% минимален глобален корпоративен данък, считано от 1 януари 2024 г. Законът е в унисон с Директива на ЕС 2022/2523, базирана на примерните правила от втори стълб, издадени от ОИСР. Минималното ефективно данъчно облагане ще се прилага за многонационални групи предприятия и големи национални групи предприятия, чиито годишни приходи съгласно консолидираните финансови отчети на групата са най-малко 750 млн. евро през поне два от последните четири данъчни периода преди текущия данъчен период. В така заложените критерии Група ДСК, към която принадлежи ДСК Дом ЕАД, попада в обхвата на националния допълнителен данък, който се въвежда в законодателството с цел дооблагане на печалбите на засегнатите предприятия до минималната ефективна данъчна ставка от 15%. Дружеството е засегнато от промените в ЗКПО и е начислило глабален данък в размер на 33 хил.лв. Въз основа на корекция на изчисления за 2024 г. глобален данък със сума в размер на 5 хил.лв е извършена корекция в собствения капитал на дружеството, която е отразена в увеличение на неразпределена печалба – като други промени в собствения капитал.

ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Офис обзавеждане		***Други ДМА***		***Общо***	
	2025	***2024***	***2025***	***2024***	***2025***	***2024***
	хил. лв.	***хил. лв.***	***хил. лв.***	***хил. лв.***	***хил. лв.***	***хил. лв.***
Отчетна стойност						

Салдо на 1 януари	13	13	4	4	17	17
Придобити	-	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	13	13	4	4	17	17
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	10	8	2	2	12	10
Начислена амортизация за годината	2	2	-	-	2	2
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	12	10	2	2	14	12
Балансова стойност на 31 декември	1	3	2	2	3	5

АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признати отсрочени данъци към 31 декември:

	Временна разлика	***отсрочен данък***	***Временна разлика***	***отсрочен данък***
	31.12.2025	***31.12.2025***	***31.12.2024***	***31.12.2024***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***	***BGN '000***

Неизплатени доходи на физически лица	(1,247)	125	(588)	59
Неползвани отпуски	(2)	-	(1)	-
Общо активи по отсрочени данъци	**(1,247)**	**125**	**(589)**	**59**

Изменението в салдото на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи	***Салдо на 1 януари 2025***	***Признати в отчета за приходи и разходи***	***Салдо на 31 декември 2025***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***
Неизплатени доходи на физически лица	59	66	125
Общо	**59**	**66**	**125**

Отсрочени данъчни активи	***Салдо на 1 януари 2024***	***Признати в отчета за приходи и разходи***	***Салдо на 31 декември 2024***
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***
Неизплатени доходи на физически лица	75	-16	59
Общо	**75**	**-16**	**59**

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба през следващите отчетни периоди.

ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Вземанията от предприятия от група са в лева, текущи и безлихвени. Свързани са с предоставяне на услуги по кредитно посредничество. Средният кредитен срок на вземанията е 1 месец. Дружеството няма кредитни лимити, вземането е от единствения клиент – компанията-майка.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Наличните към 31 декември и на двата периода парични средства са по разплащателна сметка на дружеството в Банка ДСК, и са деноминирани в лева.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2025 г. регистрираният акционерен капитал на "ДСК ДОМ" ЕАД възлиза на 100 х. лв., разпределен в 10 000 бр. налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лева всяка.

Премиен резерв

По решение на едноличния собственик на дружеството издадените акции - 10,000 бр. обикновени, поименни акции с номинална стойност от 10 лева всяка, са имали емисионна стойност от 50 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност е в размер на 400 х. лв., които са формирали премиен резерв на същата стойност.

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2025	***31.12.2024***
	BGN '000	***BGN '000***
Задължения към доставчици	1,206	551
в това число към св. лица	-	-
Задължения към персонала	47	18
Задължения към социалното осигуряване	29	46
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	52	40
Задължения за данък печалба	181	32
Общо	**1,463**	**687**

Задълженията към доставчици към 31.12.2025 г. са левови и безлихвени. Дружеството погасява своите задължения обичайно в рамките от 5 до 30 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите, освен ако няма уговорен по-дълъг срок в зависимост от естеството на доставка.

Дружеството няма просрочени търговски задължения към датата на баланса.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Компанията-майка на дружеството е Банка ДСК АД, ЕИК 121830616.

Данни за сделките със свързани предприятия към 31 декември са представени по-долу:

Дружество	***Връзка***
Банка ДСК АД	Компания – майка
ДСК ЛИЗИНГ АД	под общ контрол

Сделки

През 2025 г. осъществените сделки с компанията майка са:

- продажби на услуги по кредитно посредничество – 8,121 х. лв. (2024 г.: 6,806 х. лв.);
- покупка на услуги по наем и режийни разходи – 37 х. лв. (2024 г.: 29 х. лв);

Осъществените сделки през 2025 г. с дружествата под общ контрол представляват:

- покупки на услуги на стойност - 0 х. лв. (2024 г.: 0 х. лв.);
- наем на автомобил по договор за оперативен лизинг, вкл. съпътстващи разходи платени чрез наемодателя (вкл. застраховки) – 10 х. лв. (2024 г.: 11 х. лв.).

През 2024 г. приключи договор за оперативен лизинг на лек автомобил за срок от 60 месеца, след което дружеството сключи нов договор за наем за ползване на същия, който продължава и през 2025 г. Разходите за наем, които са признати в отчета за приходи и разходи, са в размер на 10 х. лв. (2024 г.: 10 х. лв.).

Разчетните взаимоотношения със свързаните лица към 31 декември са представени в Приложения № 11 и 15.

Съставът на ключовия управленски персонал е посочен в Приложение 1.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи, заедно с дължимите за тях социални и здравни осигуровки, които през 2025 г. възлизат на 94 х. лв. (2024 г.: 137 х. лв.).

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

Кредитен риск

Кредитен риск е този, при който някой от контрагентите на дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Основните финансови активи на дружеството са парите в разплащателни сметки.

Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск, защото негов единствен клиент е компанията майка, която е банка със стабилен кредитен рейтинг по BBB съгласно дадения кредитен рейтинг от Българската агенция за кредитен рейтинг. Вземанията се контролират текущо от отговорните за това лица.

Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са ограничени до същата банка, която е с висока репутация и ликвидна стабилност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Към 31.12.2025 г. финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици и други задължения. Управлението на този риск се извършва като текущо се наблюдават паричните потоци от ръководството на дружеството за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Матуритетен анализ

Всички вземания и задължения на дружеството са с матуритет до 1 месец.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства в банки, затова приходите и оперативните входящи парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Дружеството не ползва привлечени парични средства за финансиране на стопанската си дейност, което не поставя паричните му потоци в зависимост от лихвен риск.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които

се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В случаите, обаче, по отношение на вземанията и задълженията дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Притежаваните от дружеството финансови активи са основно парични средства по разплащателни сметки в банка, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Притежаваните от дружеството финансови пасиви са основно търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, идентифицирани след края на отчетния период.