

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД

31 декември 2025 г.



Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД ПРЕЗ 2025 Г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД

ЕЛАНА Инвестмънт АД е създадено с решение № 1/20.09.1999 г. на Софийски градски съд, като фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 52339, том 569, стр.46, по фирмено дело 10862/1999г. и с предмет на дейност: консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции , всякаква друга дейност, която не е забранена от закона или за която не се изисква специално разрешение.

Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по писванията, с ЕИК 130089593.

Седалището и адресът на управление на „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД е гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4. Мястото на основна дейност на дружеството е с адрес: гр. София, ул. Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет.12 .

2. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на дружеството е 50 000 лева, изцяло внесен, разпределен в 50 000 акции, с номинал 1 лева всяка една.

3. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на дружеството е в състав, както следва:

- Камен Маринов Колчев – Председател;
- Кристина Христова Цветанска – член на СД и Изпълнителен директор;
- Теодора Николаева Овчарова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Ива Симеонова Александров

Мандатът на Съвета на директорите изтича на 27.06.2027 г.

4. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА И ПРАВНАТА РАМКА, В КОЯТО Е РАБОТИЛО ДРУЖЕСТВОТО

Изминалата 2025 година беше **втората най-добра година** за Елана Инвестмънт АД. Основен акцент през годината беше поставен върху управлението на проектите, които бяха разработени през 2024 г. и предходните години. Благодарение на големия брой разработени и одобрени проекти и през тази година приходите надхвърлиха **3 000 000 лева**.

5. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2025

Често използвани съкращения:

- ПРСР – Програма за развитие на селските райони 2007-2013 г, Програма за развитие на селските райони 2014-2020 г,

- ПКИП –Програма „Конкурентоспособност и Иновации в предприятията“ 2021-2027
- БАКЕП – Българска асоциация консултантите по европейски програми
- НПВУ/ПВУ – Национален план за възстановяване и устойчивост
- ПРР – Програма „Развитие на човешките ресурси“ 2021-2027 г.

Основните акценти в работата на дружеството през 2025 година бяха:

1. 2025 та година е годината, в която достигнахме и надхвърлихме бройката от 1000 одобрени проекта с обща инвестиционна стойност над 1.2 млрд.лева.
2. През 2025 година управлявахме най-много проекти в историята на дружеството – 213 бр.
3. Заедно с разработените проекти – 87 бр., общият броя на проектите, по които сме работили през 2025 г. е 300 бр. Тук също правим рекорд.
4. Успяхме да завършим годината със 101 проекти за управление, т.е. приключихме и отчетохме успешно 112 проекта.
5. Отчитането на проектите беше/е сериозно предизвикателство, тъй като работим с 5 различни управляващи органа, всеки със своите правила и тълкуване на законите, а част от тях (МРРБ и МЕ) работят за първи път по проекти на частни клиенти и това упражнение е за наша сметка.
6. След години на удължаване, през 2025 г. приключи ПРСР 2014-2020 г., програма продължила повече от 10 години. Нашият принос беше отчитане на 51 проекта през 2025 г. за над 30 млн.лева.
7. Най-накрая стартираха процедурите по наследника на ПРСР – Стратегически план за развитието на земеделието и селските райони (СПРЗСР) 2021-2027 г.

РАБОТА ПО РАЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТИ – 87 БР.

ПРСР 2014-2020 /ПВУ/СПРЗСР 2023-2027

През разглеждания период се подготвиха и подадоха **18 проекта** по новата програма в областта на земеделието – СПРЗСР 2023-2027 г.

- **18 подадени проекти по II.Г.3 Неземеделски дейности (производство и услуги) от СПРЗСР 2023-2027г.**– тези проекти са все още в процес на оценка, но се очаква всичките да бъдат одобрени за финансиране.

ПКИП

През разглеждания период се подготвиха и подадоха **35 проекта** по две схеми от ПКИП, от които:

- **15 проекта** по схемата „**Въвеждане на технологии от областта на Индустрия 4.0 в предприятията**“
- **20 проекта** по процедура „**Енергийна ефективност и използване на енергия от възобновяеми източници в предприятията**“

РАЗРАБОТЕНИ БЯХА ОЩЕ СЛЕДНИТЕ ПРОЕКТИ (34 ПРОЕКТА):

- **19 подадени проекти** по процедура **"Диверсификация и адаптиране на малки и средни предприятия към икономическия преход"** по Програма „Развитие на регионите“ 2021-2027 към МРРБ;
- **1 подаден проект** по процедура „Подкрепа за български иновационни предприятия с проекти, получили „Печат за високи постижения“
- **6 подадени проекти** по процедура „**Справедлив преход**“, „Подкрепа за производствени инвестиции в големи предприятия в регион Стара Загора“ по Програма „Развитие на регионите“ 2021-2027 към МРРБ;
- **8 проекта** по процедура **"Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници" (RESTORE 2)** по ПБУ към Министерство на енергетиката;

ОДОБРЕНИ 66 ПРОЕКТА, ОТ КОИТО:

- **ПКИП и ПБУ към МИР (8 бр. проекта):**
 - **1 проект** по схемата „**Внедряване на иновации**“ на МИК-БГ (допълнение към одобрените 19 проекта, върнат от съда след обжалване)
 - **7 проекта** по схемата „**Разработване на иновации в предприятията**“ по ПКИП
- **ПРСР 2014-2020 и ПБУ (37 бр. проекта):**
 - **14 проекта** по схемата „**Технологична и екологична модернизация в земеделските стопанства**“ по ПБУ;
 - **11 проекта** по подмярка **4.1. „Инвестиции в земеделските стопанства“**
 - **12 проекта** по подмярка **4.2. „Инвестиции в преработка на селскостопанска продукция“**
- **Други (21 бр. проекти):**
 - **1 одобрен проект** по процедура „Подкрепа за български иновационни предприятия с проекти, получили „Печат за високи постижения“
 - **15 одобрени проекти** по процедура **"Диверсификация и адаптиране на малки и средни предприятия към икономическия преход"** по Програма „Развитие на регионите“ 2021-2027 към МРРБ;
 - **5 проекта** по процедура **"Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници" (RESTORE)** по ПБУ към Министерство на енергетиката;

Одобрени проекти, за които не достига финансиране (12 бр. проекта):

- **8 проекта** по процедура **"Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници" (RESTORE 2)** по ПБУ към Министерство на енергетиката – остават в резервен списък;
- **4 проекти** по процедура **"Диверсификация и адаптиране на малки и средни предприятия към икономическия преход"** по Програма „Развитие на регионите“ 2021-2027 към МРРБ ;

РАБОТА ПО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОЕКТИ – 213 ПРОЕКТА

ПКИП/ПРР/ПЧР/ПВУ 2021-2027:

През разглеждания период се работи активно по изпълнение на **132 проекта** по програмите, администрирани от МИР, МТСП, МРРБ, МЕ, както следва:

- **8 проекта по „Изграждане на нови ВЕИ за собствено потребление в комбинация с локални съоръжения за съхранение на енергия в предприятията“ от НПВУ;**
- **20 проекта по схема „Внедряване на иновации в предприятията“ от ПКИП.**
- **27 проекта по „Подкрепа за прехода към кръгова икономика в предприятията“ по ПВУ.**
- **13 проекта по схемата „Подкрепа за енергийно обновяване на сгради в сферата на производството, търговията и услугите“**
- **15 проекта по схемата „Адаптирана работна среда“.**
- **7 проекта по схемата „Разработване на иновации в предприятията“ –**
- **36 проекта по схемата за батерии RES + STORAGE.**
- **1 проект по процедура „Подкрепа за български иновационни предприятия с проекти, получили „Печат за високи постижения“ ;**
- **5 проекта по процедура "Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници" (RESTORE) по ПВУ към Министерство на енергетиката;**

ПРСР 2014-2020/ ПВУ в земеделието:

През разглеждания период се работи активно по **81 проекта** в помощ на клиентите при изпълнение на одобрените проекти по **ПРСР 2014-2020 и ПВУ** от които:

- **5 проекта по подмярка 4.1 (прием 2021г.);**
- **1 проект по подмярка 4.2 (прием 2021г.)**
- **11 проекта по подмярка 4.1. (прием 2024 г.)**
- **15 проекта по подмярка 4.2 (прием 2022г.)**
- **6 проекта по подмярка 4.2 (2022г. втори целеви прием) –;**
- **12 проекта по подмярка 4.2. (прием 2024 г.);**
- **2 проекта по подмярка 6.4.;**
- **13 проекта по схемата „Технологична и екологична модернизация в земеделските стопанства“ по ПВУ;**
- **1 проект по схемата „Центрове за подготовка за предлагане на пазара и съхранение на плодове и зеленчуци“ по ПВУ;**
- **1 проект по мярка 4.1 по МИГ-ВЪЗХОД;**
- **14 проекта по схемата „Технологична и екологична модернизация в земеделските стопанства“ по ПВУ (наддоговаряне);**

БАКЕП

През 2025 година Кристина Цветанска и Теодора Овчарова отново много активно съдействаха за постигането на целите на Асоциацията, като взеха участие в подготовката на **43 официални становища**, участваха в **4 заседания на Комитети за наблюдение** и в **5 официални срещи** с представители на Управляващите органи.

Обхванати бяха:

- **5 програми** - "Конкурентоспособност и иновации в предприятията" 2021– 2027 г. „Научни изследвания, иновации и дигитализация за интелигентна трансформация“ 2021– 2027 г., „Развитие на човешките ресурси“ 2021 – 2027 г. Програма „Развитие на регионите“ 2021 – 2027 г., „Програма за развитие на селските райони“ 2014 – 2020 г.
- **1 план** - „Стратегическия план за развитие на земеделието и селските райони“ 2023-2027
- **Програми по НПВУ** - финансиране по линия на механизма за възстановяване и устойчивост - 6 предложение; 1 среща РГ

6. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Резултати за годината

Към 31.12.2025 година активите на Дружеството възлизат на 1 524 хиляди лева. В актива на отчета за финансовото състояние са включени: нетекущи материални и нематериални активи на стойност 81 хиляди лева; нетекущи инвестиции в други дружества – 210 хиляди лева; търговски и други вземания в размер на 735 хиляди лева; вземания по заеми – 420 хил. лв., парични средства - 46 хиляди лева.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 861 хиляди лева, в това число основен капитал 50 хиляди лева; резерви в размер на 7 хиляди лева; резерви от преоценка на финансови активи в размер на 162 хиляди лева; печалба за текущия отчетен период в размер на 642 хиляди лева.

Приходите от оперативна дейност на дружеството са 3 236 хиляди лева.

Най – голям дял от приходите за 2025 г. заемат приходите от консултантски услуги по проекти по План за възстановяване и устойчивост – 1 251 хил. лв. и Програмата за развитие на селските райони – 719 хил. лв.

Общите оперативни разходи за 2025 г. са 2 643 хиляди лева. Увеличението на разходите спрямо 2024 г. е с 113 хил. лв.

Приходите от дивиденди от участия в други дружества през 2025 г. са 101 хил. лв., / 2024 г. – 126 хил.лв./.

Ликвидност и капиталови ресурси

Основните използвани и потенциалните вътрешни източници на ликвидност на Дружеството са:

- приходите от услуги;
- реализираната печалба.

Като външни източници могат да бъдат използвани възможности за финансиране на дейността чрез банкови кредити и/или увеличение на капитала.

През 2025 година „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Всички задължения на Дружеството са погасявани в срок и не е допускано просрочване. Генерираните входящи парични потоци са били достатъчни за покриване на разходите по дейността, както и на почти всички задължения към доставчици, дължими през годината.

7. ОСНОВНИ РИСКОВЕ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Основните рискове, пред които беше и е изправено Дружеството през годината са: бизнес риск, оперативен риск, правен риск, репутационен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

- **Бизнес рискът** е свързан с евентуални неблагоприятни промени в конкретните пазарни и икономически условия, при които функционира дружеството. През тази година такъв тип риск почти не съществуваше, защото активността на клиентите беше голяма.

- **Оперативният риск**, свързан с евентуални грешки на експертите в дружеството, включително грешки в резултат на неподходяща методология или приети вътрешни процедури нямаше влияние върху резултатите от дейността. Независимо от изключителната натовареност на персонала в периода на подготовка на проекти по основните схеми, резултат от едновременното им отваряне за подаване на проектни предложения, не се наблюдаваха съществени грешки в работата на експертите.

- **Правният риск** би засегнал дружеството в резултат на нарушения на законови или подзаконови нормативни актове или вътрешно-дружествени документи, каквито през изтеклата 2025 не бяха констатирани.

- **Репутационен риск** Възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и други, верни или неверни може да доведе до намаляване на потенциалните клиенти на дружеството, а от тук и на приходите. През 2025 година не е имало негативни публикации в средствата за масова информация касаещи дейността на Елана Инвестмънт АД.

- **Ликвидният риск**, на който е изложено дружеството е свързан с неплащане или плащане със значителна забава на дължимото възнаграждение от страна на клиентите, което би могло да доведе до ликвидни проблеми. Въпреки, че се наблюдава известно забавяне на плащането от страна на около 10% от всички клиенти, то не е съществено и се преценява, че ликвидният риск през изтеклата финансова година не е бил сериозен. Несъответствието в приходната и разходната част на текущия бюджет на дружеството в резултат на лошо планиране или неправилна политика, също може да предизвика ликвидни проблеми и да затрудни дейността й. През изтеклата финансова 2025 г. дружеството нямаше ликвидни проблеми.

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

31 декември 2025 г.

	Текущи		Нетекущи	
	до 6	от 6 до	от 1 до 5	над 5
	месеца	12 месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	3	-	-	-
Търговски задължения към свързани лица	-	-	-	-
Задължения по лизингови договори	29	29	10	-
Общо	32	29	10	-

- Кредитен риск

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
<i>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход</i>		
Нетекущи финансови активи	210	30
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Търговски и други вземания	726	548
Вземания свързани лица	429	651
Пари и парични еквиваленти	46	225
Балансова стойност	1 411	1 454

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	31.12.2025
	хил. лв.
До 3 месеца	516
Между 3 и 6 месеца	64
Между 6 месеца и 1 година	50
Над 1 година	4
Общо	634

До датата на съставяне на финансовия отчет са погасени 405 хил. лв. от необезценените просрочени вземания. Дружеството очаква останалите просрочения

вземания да бъдат погасени в следващите 6 месеца от датата на съставяне на отчета. Просрочените вземания са с добро кредитно качество. Забавянето в плащанията от клиенти се дължи на забава в изплащането на одобрени финансираня по държавни и европейски програми.

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

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

- Други рискове

Военни конфликти в Украйна и в Близкия изток

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

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

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

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

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

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

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

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

8. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Преход към евро като отчетна и функционална валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна отчетната валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна в отчетната валута.

Военен конфликт в Близкия изток

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

прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса.

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

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му не са настъпили други събития, които да изискват корекции или допълнително оповестяване във финансовия отчет и доклада за дейността.

9. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ. 240Б ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През 2025 година няма сключени договори по чл.240б от ТЗ.

10. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД ПРЕЗ 2026г.

Следвайки обективните фактори, определящи дейността на дружеството в областта на подготовка и управление на проекти по европейските програми, основната работа през следващата година ще бъде съсредоточена в

Разработване на нови проект

В момента са отворени едновременно **8 процедури**, по които ние работим и по които трябва да **подготвим около 100 проекта. Това са:**

1. Зелени и цифрови партньорства, 2 проекта – краен срок за подаване 16.02.2026 г.
2. Инвестиции в земеделски стопанства, 21 проекта - краен срок за подаване 04.03.2026 г.
3. Екологични инвестиции в земеделски стопанства, 9 проекта - краен срок за подаване 18.03.2026 г.
4. ФЕЦ-ове за минните райони, 5 проекта - краен срок за подаване 24.03.2026г.
5. Инвестиции в отбранителната индустрия, 5 проекта - краен срок за подаване 15.04.2026 г.
6. Инвестиции в преработвателни предприятия, 29 проекта - краен срок за подаване 26.04.2026 г.
7. Екологични инвестиции в преработвателни предприятия, 11 проекта - краен срок за подаване 12.05.2026 г.
8. Нови модели за производство, 15 проекта - краен срок за подаване 27.05.2026 г.

Работа по управление на одобрени проекти:

Паралелно с подготовката на нови проекти, ще продължи **управлението на 224 проекта**, от които:

1. 139 броя проекти, които са одобрени през предходни години и към момента се изпълняват;
2. 85 нови проекти, една част от които са подготвени през 2025 г. (30 бр.) и очакваме тяхното одобрение през 2026 г., както и очаквано одобрение и стартиране на управлението на подготвяните през 2026 г. (55 бр.) проекти.

11. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не извършва собствена научноизследователска и развойна дейност.

12. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

13. ЕКОЛОГИЯ И ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

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

14. ИНФОРМАЦИЯ ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Към 31.12.2025 г. „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД не притежава собствени акции във връзка с оповестяване по чл.187д от Търговски закон.

а. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството:

Общият размер на brutните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД през отчетния период възлиза на 712 754.20 лв.

б. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството:

Към 31 декември 2025 год. капиталът на „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД е в размер 50 000 лв. и е разпределен в 50 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Следващата таблица показва акционерната структура на „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД към 31 декември 2025 год.:

ИМЕ/ НАИМЕНОВАНИЕ	БРОЙ АКЦИИ	НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛВ.	ОБЩА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	ДЯЛ В КАПИТАЛА %
ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, ЕИК 175371928	39 000	1	39 000	78.00
Камен Маринов Колчев	1 000	1	1 000	2.00
Кристина Христова Цветанска	5 000	1	5 000	10.00
Теодора Николаева Овчарова	5 000	1	5 000	10.00
ОБЩО:	50 000		50 000	100.00

През отчетния период членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на Дружеството.

с. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството:

Кристина Цветанска и Теодора Овчарова имат право да придобиват акции от капитала на Дружеството при условия и по ред, уговорени в договора за възлагане на управлението на ЕЛАНА Инвестмънт АД. Останалите членове на СД не притежават специални права за придобиване на акции на дружеството.

Членовете на СД не притежават специални права за придобиване на облигации на дружеството.

д. Участие 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:

За отчетния период (01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.):

Камен Маринов Колчев:

- 1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;**
- 2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества(пряко и непряко):**
 - „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761 ;
 - „Елана Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130;
 - „Елана Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008;
 - „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774 ;
 - „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454;
 - „Вятърни Електроцентрали“ АД, ЕИК 175163852;
 - „Агроленд 2009“ ООД, ЕИК 103612217;

- „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719;
- ВЕЦ РОДОПИ АД, ЕИК 207040750;
- ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, ЕИК 130963811;
- ЕКОНОЛЕР, ЕНЕФЕКТ И ЕЛАНА ДЗЗД.

3. участие в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761, като изпълнителен член на СД;
- „Елана Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130, като член на СД;
- „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, като член на СД;
- „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454, като изпълнителен член на СД;
- „Елана Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008, като изпълнителен член на СД;
- „Елана Финансов Холдинг“ АД, ЕИК 175371928, като член на СД;
- „Семеен хотел за ски и спа“ ЕООД, ЕИК 201050061, като управител;
- „Регионален фонд за градско развитие“ АД, ЕИК 201834519, като член на СД;
- „Лозя Оряхово“ ЕООД, ЕИК 126729254, като управител;
- „ВЕЦ Родопи“ АД, ЕИК 207040750, като изпълнителен член на СД.

Кристина Христова Цветанска:

- 1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;**
- 2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:**
 - „ФеърПлей 1“ ООД, ЕИК 130101390.
- 3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:**
 - „Феър Плей 1“ ООД, ЕИК 130101390, като управител;
 - „Елана Финансов Холдинг“ АД, ЕИК 175371928, като член на СД;
 - „В 12 и 5“ ЕООД, ЕИК 207623849, като управител.

Теодора Николаева Овчарова:

- 1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;**
- 2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:**
 - „Тиа Енерджи“ ООД, ЕИК 200446855.
- 3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:**
 - „Тиа Енерджи“ ООД, ЕИК 200446855, като управител;
 - „Трактор“ ООД, ЕИК 114005250, като управител.

Ива Симеонова Александрова:

- 1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;**

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

➤ „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, ЕИК 175085923, като член на СД.

Докладът за дейността през 2025 г. е одобрен от Съвета на директорите на 30.03.2026 г.

Изпълнителен директор:

Дата: 30.03.2026 г.

Кристина Цветанска



РСМ БГ ООД

Адрес за кореспонденция:
ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет.7
1142 София, България
Т: +359 2 987 55 22
Т: +359 2 987 55 33
Е: office@rsmbg.bg
W: www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

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

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC), заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на CMCEC. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM BG Ltd is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM Network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM Network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

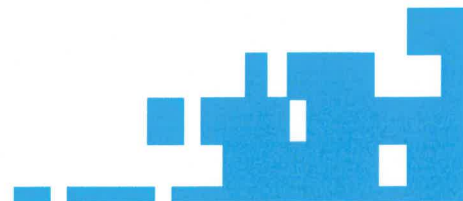
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет;
- докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

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



Отчет за финансовото състояние

Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Машини и оборудване	5	4
Актив с право на ползване	5	66
Нематериални активи	6	11
Нетекущи финансови активи	7	210
Отсрочени данъчни активи	8	32
Нетекущи активи	323	100
Текущи активи		
Търговски вземания	9	716
Вземания от свързани лица	24.3	429
Други вземания и предплатени разходи	10	10
Пари и парични еквиваленти	11	46
Текущи активи	1 201	1 523
Общо активи	1 524	1 623

Изготвил:

Виргиния Димитрова

Изпълнителен директор:

Кристина Цветанска



Дата на съставяне: 30.03.2026 г.

Финансовият отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съгласно одиторски доклад:

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

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	50	50
Резерви от преоценка на финансови активи	7	162	-
Други резерви	12.2	7	7
Неразпределена печалба	12.3	642	1 008
Общо собствен капитал		861	1 065
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по лизингови договори	13	10	-
Нетекущи пасиви		10	-
Текущи пасиви			
Задължения по лизингови договори към свързани лица	13	57	-
Търговски задължения към свързани лица	24.3	-	28
Търговски задължения		3	-
Данъчни задължения	14	225	159
Задължения към персонала и осигурителни институции	15.2	363	356
Текущи пасиви		648	543
Финансирания за нетекущи активи	16	5	15
Общо пасиви		663	558
Общо собствен капитал и пасиви		1 524	1 623

Изготвил: 
Виргиния Димитрова

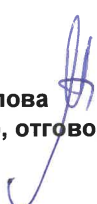
Изпълнителен директор: 
Кристина Цветанска



Дата на съставяне: 30.03.2026 г.
Финансовият отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съгласно одиторски доклад:

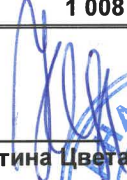
д-р Мариана Михайлова
управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество
регистрационен № 173 

д-р Мариана Михайлова
регистриран одитор, отговорен за одита 

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	17	3 223	3 493
Други приходи	17	3	3
Приходи от финансираня	16	10	4
Разходи за материали	18	(7)	(3)
Разходи за външни услуги	19	(253)	(210)
Разходи за персонала	15.1	(2 186)	(2 255)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5.6	(76)	(14)
Други разходи	20	(40)	(34)
Разходи за обезценки и приходи от възстановени обезценки на финансови активи, нетно	9	(81)	(14)
Оперативна печалба		593	970
Приходи от дивиденди	21	101	126
Финансови приходи	22	14	12
Финансови разходи	22	(5)	(2)
Печалба преди данъци		703	1 106
Разходи за данъци	23	(61)	(98)
Печалба за годината		642	1 008
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата</i>			
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	7	180	-
Данък върху дохода		(18)	-
Друг всеобхватен доход за годината		162	
Общо всеобхватен доход		804	1 008

Изготвил: 
Виргиния Димитрова

Изпълнителен директор: 
Кристина Цветанска

Дата на съставяне: 30.03.2026 г.
Финансовият отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съгласно одиторски доклад:
д-р Мариана Михайлова
управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество
регистрационен № 173

д-р Мариана Михайлова
регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерв от преоценки на финансови активи	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	50	-	7	1 008	1 065
Разпределени дивиденди	-	-	-	(1 008)	(1 008)
Сделки със собственици	-	-	-	(1 008)	(1 008)
Печалба за годината	-	-	-	642	642
Друг всеобхватен доход за годината	-	162	-	-	162
Общо всеобхватен доход за годината	-	162	-	642	804
Салдо към 31 декември 2025 г.	50	162	7	642	861

Всички суми са в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерв от преоценки на финансови активи	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	50	-	7	418	475
Разпределени дивиденди	-	-	-	(418)	(418)
Сделки със собственици	-	-	-	(418)	(418)
Печалба за годината	-	-	-	1 008	1 008
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	1 008	1 008
Салдо към 31 декември 2024 г.	50	-	7	1 008	1 065

Изготвил: 
Виргиния Димитрова

Изпълнителен директор: 
Кристина Цветанска

Дата на съставяне: 30.03.2026 г.
Финансовият отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съгласно одиторски доклад:

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

д-р Мариана Михайлова
регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3 613	3 901
Плащания към доставчици		(346)	(282)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(2 095)	(2 067)
Платен данък върху печалбата, нетно		(86)	(61)
Плащания за други данъци, нетно		(522)	(672)
Плащания на дивиденди	12.3	(222)	(92)
Други плащания		(18)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		324	724
Инвестиционна дейност			
Придобиване на машини и оборудване	5	(3)	(8)
Продажба на машини и оборудване	5	1	-
Придобиване на нематериални дълготрайни активи	6	-	(19)
Постъпления от финансираня за нетекущи активи	16	-	19
Предоставени заеми	24.1	(660)	(660)
Постъпления от предоставени заеми		112	-
Получени лихви по предоставени заеми		5	-
Постъпления от дивиденди	21	101	126
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(444)	(542)
Финансова дейност			
Плащания по лизинг	13	(55)	-
Платени лихви по лизинг	13	(3)	-
Други парични потоци от финансова дейност		(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(59)	(1)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(179)	181
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		225	44
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	46	225

Изготвил: 
Виргиния Димитрова

Изпълнителен директор: 
Кристина Цветанска

Дата на съставяне: 30.03.2026 г.
Финансовият отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съгласно одиторски доклад:

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

д-р Мариана Михайлова
регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към годишния финансов отчет

1. Обща информация

Дружеството „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД има за основна дейност консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции и финансиране по държани и европейски програми, всякаква друга дейност, която не е забранена от закона или за която не се изисква специално разрешение.

Дружеството е създадено с решение № 1/20.09.1999 г. на Софийски градски съд, като фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 52339, том 569, стр.46, по фирмено дело 10862/1999г. Дружеството е вписан ов Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по писванията, с ЕИК 130089593.

Седалището и адресът на управление на „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД е гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4. Мястото на основна дейност на дружеството е с адрес: гр. София, ул. Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет.12 .

Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 акции с номинал 1 лев всяка. Акциите на „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД не са регистрирани на БФБ.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на дружеството е в състав, както следва: Камен Маринов Колчев – Председател, Кристина Христова Цветанска – Изпълнителен директор, Теодора Николаева Овчарова –Изпълнителен директор, Ива Симеонова Александрова.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има назначени 15 лица, в т.ч. двама по договори за управление и контрол.

Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. е 11 лица (2024 г. - 11).

Прякото дружество-майка на „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД е „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, ЕИК 175371928, със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Дружеството-майка извършва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Крайното дружество-майка е „КК ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 175457761, със седалище и адрес на управление в Република България, гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Краен действителен собственик е Камен Колчев.

Финансовите отчети на Дружеството се включват в консолидираните отчети на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД и на „КК ИНВЕСТ“ АД.

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

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз“ („МСФО счетоводни стандарти, приети от

ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите допълнителни разпоредби.

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

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

2.2. Изявление за действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Макроикономически несигурности

Дейността и финансовите резултати на Дружеството зависят от по-широката макроикономическа среда, в която Дружеството осъществява дейността си. През отчетния период дейността на Дружеството се осъществяваше в среда, характеризираща се със значими макроикономически и регулаторни фактори, оказващи влияние върху предоставянето на консултантски услуги, свързани с европейско и национално проектно финансиране.

Икономическата активност в България и Европейския съюз продължи да бъде повлияна от общата динамика на инфлацията, промените в лихвените проценти и колебанията в потреблението и инвестициите. Темповете на икономически растеж и нивата на публичните инвестиции влияят пряко върху възможностите за кандидатстване по програми, финансирани от ЕС и националния бюджет, което има отражение и върху търсенето на консултантски услуги.

Дейността на Дружеството е тясно зависима от регулаторните промени, свързани с управлението на европейските фондове, националните програми за подпомагане и графика на приемите по мерки и процедури. Забавяния в обявяването или оценяването на проектни предложения, промените в условията за кандидатстване и въвеждането на нови контролни механизми могат да доведат до колебания в приходите и натовареността през различните периоди.

Посочените макроикономически и регулаторни фактори оказаха пряко влияние върху търсенето на консултантски услуги от страна на клиентите, както и върху времевото разпределение на приходите от проекти. Дружеството следи отблизо развитието на икономическата и програмната среда, с цел своевременна адаптация на стратегията, оптимизация на ресурсите и поддържане на устойчиви финансови резултати.

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

- Очакван икономически растеж на БВП от 3,1% през 2026 г.
- Инфлация в размер на 3,5%, с тенденция към забавяне спрямо 2025 г.
- Ниска безработица, стабилно потребление и умерен ръст на заплатите.

- Очаквано усвояване на средства от ЕС по Националния план за възстановяване и устойчивост.
- Преминаване към еврото от 01.01.2026 г., което се очаква да подобри паричната трансмисия и да засили доверието в икономическата среда.

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

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

- Забавяне на икономическия растеж в ЕС с до 1,2% от БВП до края на 2026 г..
- Намаляване на износа в ключови сектори като автомобилостроене, фармацевтика и електроника.
- Повишена несигурност в търговските отношения, което може да повлияе на инвестиционната активност и валутните курсове.

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

Геополитически съображения

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

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

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

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

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

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

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

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2025 г.

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

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

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

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

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

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

Въпреки че МСФО 18 няма да повлияе на признаването или оценяването на статиите във финансовите отчети, неговото въздействие върху представянето и оповестяването се очаква да бъде широко разпространено, по-специално тези, свързани с отчета за финансовите резултати и предоставянето на определени от ръководството мерки за изпълнение във финансовите отчети.

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

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

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

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

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

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

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

- **Измененията в МСФО 9 и МСФО 7 относно договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия** (в сила то 1 януари 2026 г., приети от ЕС) – измененията целят по-точно отразяване на ефектите от договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия, върху финансовите отчети на предприятието.

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

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

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

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

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1 Общи положения

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

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

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

4.2 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството е приело да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период и края на предходната финансова година. Когато е необходимо,

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

4.3 Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с подготовка и управление на проекти по европейските програми,

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

1. Идентифициране на договора с клиент.
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение.
3. Определяне на цената на сделката.
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение.
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

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

4.3.1 Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от услугите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приходите от консултантските услуги, предоставяни от Дружеството, се признават с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение. При признаване на консултантските услуги Дружеството прилага метод за измерване на напредъка, постигнат от предприятието, към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение. За измерването на напредъка Дружеството прилага метода на вложените ресурси.

Общото възнаграждение (цена на услугите) по договорите с клиенти за предоставяне на консултантски услуги по кандидатстване и получаване на финансираня по държавни и европейски проекти, включва фиксирано възнаграждение и променливо възнаграждение, което е в зависимост от одобрението на проектите от оторизиращия орган и от размера на одобреното финансиране по проектите.

Променливото възнаграждение се признава като приход при настъпване на условията за неговата дължимост.

Възнагражденията по договорите не включват съществен финансов компонент.

Сроковете за плащане по договорите с клиенти са договорени в съответствие с приключването на основните задължения за изпълнение. Обичайният кредитен срок за плащане от клиентите, съгласно договорите, е три дни от датата на издаване на фактурите.

4.3.2 Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

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

4.3.3 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.3.4 Приходи от финансираня

Правителствени финансираня

Правителствените финансираня представляват получени безвъзмездни средства от държавата - от местни и централни органи и институции, вкл. по реда на използване на Европейските фондове и програми).

Правителствените финансираня се признават първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от Дружеството, и че то е спазило и спазва условията и изискванията по договора за финансиране.

Правителствено финансиране, свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на амортизируем актив, се признава като приход на систематична база за целия период на полезен живот на актива, обичайно пропорционално на размера на признатата в разходите амортизация.

Правителствено финансиране, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

4.4 Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

4.5 Оперативни разходи

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

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

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

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки;
- Други разходи.

4.6 Нематериални активи

Нематериални активи включват софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща покупната цена и направените преки разходи за придобиването и въвеждането в експлоатация.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериалните активи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- | | |
|-----------|----------|
| • софтуер | 2 години |
| • други | 5 години |

Амортизацията е включена в “Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

4.7 Машини и оборудване

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

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

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

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

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

- | | |
|------------------------|------------|
| • Машини и оборудване | 3.3 години |
| • Стопански инвентар | 6.7 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Транспортни средства | 5 години |

4.8 Лизинг

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в МСФО 16. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

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

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

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг като лизингодател.

4.9 Тестове за обезценка на нематериални активи, машини и оборудване

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

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.10 Финансови инструменти

4.12.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.12.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред разходи за обезценка на финансови активи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.12.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

4.12.4 Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите на Дружеството, които попадат в обхвата на тези изисквания, включват вземания по предоставени заеми, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

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

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

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

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

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

Вземания по заеми, търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

4.12.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

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

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

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

4.11 Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Размерът на отсрочените данъчни активи и пасиви се изчислява без дисконтиране. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат

приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават само до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи. Вижте пояснение 4.16.1 относно оценката на ръководството за вероятността отсрочените данъчни активи да се реализират посредством бъдещи данъчни печалби.

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

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

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

4.12 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити с оригинален падеж до 3 месеца.

4.13 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите на Дружеството включват:

- Фонд „Резервен“, формиран от печалби на Дружеството съгласно Устава и Търговския закон;
- Други резерви, формирани по решение на акционерите.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби от минали години.

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

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

4.14 Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

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

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

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

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

4.15 Провизии, условни активи и условни пасиви

Дружеството не признава условни задължения и условни активи във финансовите си отчети, поради факта че не се явяват възможни задължения, за които все още не е потвърдено дали дружеството ги има като сегашни задължения или евентуалното им признаване може да доведе до признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение

вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

4.16 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.16.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се оценява индивидуално от ръководството на база на специфичните факти и обстоятелства.

4.16.2. Срок на лизинговите договори

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

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

- очаквани бъдещи бизнес нужди и планове за развитие;

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

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

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

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

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

4.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.17.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.17.2. Оценка по справедлива стойност на финансови активи

Дружеството притежава инвестиция в капиталови инструменти (акции), които не се търгуват на активен пазар. Поради липсата на наблюдаеми пазарни входни данни, инвестицията е класифицирана в Ниво 3 на йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13. Оценката на справедливата стойност изисква прилагането на значителни приблизителни преценки и допускания, които могат съществено да повлияят на справедливата стойност на инвестицията (пояснение 7).

Справедливата стойност се определя чрез прилагане на метода на нетните активи, при който инвестицията се оценява като равна на дела на Дружеството в собствения капитал на предприятието, в което е инвестирано.

Използването на метода „нетни активи“ включва несигурности, свързани с точността и надеждността на финансовите отчети на дружеството, в което е направена инвестицията; възможни промени в оценките на неговите активи и пасиви; липсата на пазарни сравними, което ограничава възможността за независимо потвърждение на стойността; бизнес рискове, регулаторни промени или други фактори, които могат да повлияят върху стойността на нетните активи.

Поради това е възможно бъдещи промени в ключовите допускания да доведат до съществени корекции в справедливата стойност на инвестицията.

Към датата на финансовия отчет Дружеството счита, че използваният метод представлява разумна и надеждна приблизителна оценка, но признава, че бъдещи събития или допълнителна информация могат да доведат до съществени корекции в бъдещи периоди.

4.18 Информация по въпроси, свързани с екологията

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

5. Имоти, машини и оборудване

Балансовата стойност на имоти, машини и оборудване може да бъде представена, както следва:

	Актив с право на ползване (наем офис) хил. лв.	Компютърно оборудване хил. лв.	Превозни средства хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	54	29	83
Новопридобити активи	229	3	-	232
Отписани активи	-	(1)	-	(1)
Модификация на лизингов договор	(121)	-	-	(121)
Салдо към 31 декември 2025.	108	56	29	193
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(44)	(29)	(73)
Амортизация за годината	(56)	(8)	-	(64)
Отписана амортизация	14	-	-	14
Салдо към 31 декември 2025 г.	(42)	(52)	(29)	(123)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	66	4	-	70

	Компютърно оборудване хил. лв.	Превозни средства хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	48	29	77
Новопридобити активи	8	-	8
Отписани	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2024 г.	54	29	83
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(39)	(29)	(68)
Амортизация за годината	(7)	-	(7)
Отписана амортизация	2	-	2
Салдо към 31 декември 2024 г.	(44)	(29)	(73)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	10	-	10

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на имоти, машини и оборудване.

6. Нематериални дълготрайни активи

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	22	13	35
Салдо към 31 декември 2025 г.	22	13	35
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(7)	(5)	(12)
Амортизация	(10)	(2)	(12)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(17)	(7)	(24)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	5	6	11

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	2	13	15
Новопридобити активи	20	-	20
Салдо към 31 декември 2024 г.	22	13	35
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(2)	(3)	(5)
Амортизация	(5)	(2)	(7)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(7)	(5)	(12)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	15	8	23

7. Нетекущи финансови активи по справедлива стойност

През 2011 г. „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ АД стана съучредител на дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, като записа 12% участие в капитала му. Дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД е с предмет на дейност: възмездно финансиране на градски проекти, включени в интегрирани планове за устойчиво развитие на градовете, за публично-частно партньорство или подобни, както са дефинирани в чл. 44 от Регламент на Съвета (ЕС) № 108362006 от 11 юли 2006 г., с последващите му изменения и придобиване на участия в такива проекти (включително посредством придобиване на участия в капитала на други дружества), както и други търговски дейности, които не са забранени от закона.

	31.12.2025	участие	31.12.2024	участие
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
“Регионален Фонд за Градско Развитие” АД	210	12%	30	12%
	210		30	

Инвестицията е представена по справедлива стойност. Положителната разлика от преоценка към 31.12.2025 г. е отчетена в Друг всеобхватен доход в размер на 180 хи. лв.

8. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2025 г.	Признати в печалбата или загубата	Признати в Друг всеобхватен доход	31 декември 2025 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за неизползвани отпуски	2	2	-	4
Неизплатени доходи на местни физически лица	31	3	-	34
Обезценка на вземания	4	8	-	12
Отсрочени данъчни активи	37	13	-	50
Преоценка на финансови активи по справедлива стойност	-	-	(18)	(18)
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	(18)	(18)
Отсрочени данъчни активи, нетно	37			32

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2024 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 г. хил. лв.
Задължения за неизползвани отпуски	1	1	2
Неизплатени доходи на местни физически лица	12	19	31
Обезценка на вземания	3	1	4
Отсрочени данъчни активи	16	21	37

9. Търговски вземания

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	833	577
Очакван кредитни загуби	(117)	(36)
Балансова стойност на търговски вземания	716	541

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 81 хил. лв. (2024 г.: 14 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за обезценка на финансови активи“. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	36	22
Загуба от обезценка (възстановена обезценка)	81	14
Салдо към 31 декември	117	36

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 26.7. Кредитен риск.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември 2025 г. са както следва:

	31.12.2025 хил. лв.
МБАЛ Сити Клиник - СВЕТИ ГЕОРГИ ЕООД	62
Ню Глобал България АД	52
Симонас Кардс ЕООД	41

10. Други вземания и предплатени разходи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Предоставени гаранции за изпълнение	-	9
Финансово обезпечение	10	-
Предплатени разходи	-	1
	10	10

11. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	46	225
	46	225

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

12. Собствен капитал

12.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 50 000 на брой обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции на Дружеството са напълно платени.

През 2025 г. и 2024 г. няма промяна в акционерния капитал, в т.ч. в броя и номиналната стойност на издадените акции.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен, както следва:

Акционери	31.12.2025		31.12.2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Елана Финансов Холдинг АД	39 000	78 %	39 000	78 %
Камен Маринов Колчев	1 000	2 %	1 000	2 %
Кристина Христова Цветанска	5 000	10 %	5 000	10 %
Теодора Николаева Овчарова	5 000	10 %	5 000	10 %
	50 000	100 %	50 000	100 %

12.2 Резерви

Резервите на Дружеството се състоят от:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Законов фонд „Резервен“	5	5
Други резерви	2	2
	<u>7</u>	<u>7</u>

12.3 Неразпределена печалба

Неразпределената печалба към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. включва печалбите за съответния отчетен период.

През 2025 г. съгласно решение на Общо събрание на акционерите печалбата за 2024 г. в размер на 1008 хил. лв. е разпределена изцяло за дивиденди, от които 222 хил. лв. са изплатени с парични средства и 786 хил. лв. са уредени с прихващане на вземания (пояснение 29).

13. Задължения по лизингови договори

През 2025 г. Дружеството е страна по договор за наем на офис помещение като наемател по договор с компанията-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД. Наетите активи по тези договори са признати като активи с право на ползване, представени в пояснение 5.

Разходите за лихви през 2025 г. по лизингови договори, включени във финансовите разходи, са 3 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за 2025 г. е 58 хил. лв.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември са както следва:

	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.			
Лизингови плащания	58	10	68
Финансови разходи	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	<u>57</u>	<u>10</u>	<u>67</u>

14. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Данък върху доходи на физически лица	113	117
Корпоративен данък	22	34
ДДС	89	6
Данък върху представителни разходи	1	2
	<u>225</u>	<u>159</u>

15. Персонал

15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(2 042)	(2 145)
Разходи за социални осигуровки	(113)	(93)
Разходи за неизползвани отпуски	(31)	(17)
	(2 186)	(2 255)

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	309	325
Задължения за осигуровки	25	16
Задължения по неизползвани отпуски	29	15
	363	356

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към служителите на Дружеството, отнасящи се за м. Декември 2025, които следва да бъдат уредени през 2026 г., а останалата част са натрупани неизползвани отпуски към датата на Отчета за финансовото състояние.

16. Финансирания за нетекущи активи

През 2024 г. Дружеството получи безвъзмездно финансиране на база сключен договор с Министерство на иновациите и растежа по Програмата за икономическа трансформация към Националния план за възстановяване и устойчивост, финансирана от Европейския съюз, в размер на 19 хил. лв. Финансирането е за разработка и внедряване на система за управление на взаимоотношенията с клиенти (CRM система) във връзка с АДБФП „Решения в областта на информационните и комуникационни технологии и киберсигурността в малките и средните предприятия“.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансирания в началото на периода	15	-
Получено финансиране през периода	-	19
Признати приходи от финансиране през периода	(10)	(4)
Балансова стойност на полученото финансиране в края на периода, в т.ч.:	5	15
- Финансиране, което ще се признае на приход до една година	5	5
- Финансиране, което ще се признае на приход след повече от една година	-	10

17. Приходи

Приходите са със следния произход:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от договори с клиенти, в т.ч.:	3 223	3 493
- <i>приходи от предоставяне на услуги</i>	3 223	3 493
Други приходи, в т.ч.:	3	3
- <i>приходи от наеми</i>	2	2
- <i>приходи от продажба на машини и оборудване</i>	1	-
- <i>балансова стойност на продадени машини и оборудване</i>	(1)	-
- <i>други</i>	1	1
	3 226	3 496

Приходите от услуги са от предоставени консултантски услуги по инвестиционни проекти, основно свързани с оперативни програми на Европейския съюз. Приходите се реализирани 100% от клиенти от страната.

Дружеството няма приходи от клиенти, имащи дял от приходите над 5% от всички приходи от основната дейност.

Приходите от услуги са признати с течение на времето.

18. Разходи за материали

Разходи за материали включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Гориво	(1)	(2)
Активи под прага на същественост	(3)	(1)
Други	(3)	-
	(7)	(3)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Стопанско – административни разходи	(122)	(120)
Наем офис	-	(53)
Консултантски и правни услуги	(111)	(22)
Независим финансов одит	(11)	(3)
Застраховки	(1)	(2)
Абонаментно обслужване офис техника	(3)	(3)
Други	(5)	(7)
	(253)	(210)

20. Други разходи

Другите разходи включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Представителни разходи	(8)	(17)
Данък върху представителните разходи	(1)	(2)
Социални разходи за персонала	(16)	(11)
Отписани вземания	(9)	-
Други	(6)	(4)
	(40)	(34)

21. Приходи от дивиденди

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от дивиденди от дългосрочни инвестиции в капиталови инструменти:		
- от „Регионален Фонд за градско развитие“ АД	101	126
	101	126

22. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи се състоят от:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизируема стойност	14	12
Финансови приходи	14	12
	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви по лизингови договори	(3)	-
Банкови комисионни	(2)	(2)
Финансови разходи	(5)	(2)

23. Разходи за данъци

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	703	1 106
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(70)	(111)
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат	49	28
Увеличения на финансовия резултат	(53)	(36)
Действителен разход за данък	(74)	(119)

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данъци	(74)	(119)
Отсрочени данъчни разходи/приходи от:	13	21
- възникване и обратно проявление на временни разлики	13	21
Разходи за данъци	(61)	(98)

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- собственици (предприятия и лица, упражняващи пряк и непряк контрол върху Дружеството) - предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, крайната компания-майка „КК ИНВЕСТ“ АД и крайно контролиращо лице Камен Колчев;
- дружества под общ контрол - дружества от групата с крайна компания-майка „КК ИНВЕСТ“ АД;
- ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите;
- други свързани лица.

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

24.1 Сделки със собственици

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Предоставени заеми и приходи от лихви		
- предоставен заем на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД	660	660
- погасен заем от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД	883	321
- начислен приход от лихви	14	12
- продажба на услуги на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД	3	3
Покупки на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, в т.ч. наем на офис	183	177
- префактуриран представителен разход от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД	-	9
Разпределени дивиденди		
Изплатени дивиденди на "Елана Финансов Холдинг" АД	786	326
Изплатени дивиденди на лица, които са акционери с малцинствено участие и ключов управленски персонал	222	92

24.2 Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(713)	(810)
Разходи за социални осигуровки и надбавки	(20)	(17)
Общо краткосрочни възнаграждения	(733)	(827)

24.3 Разчети със свързани лица към края на годината

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. „ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ“ има следните вземания и задължения със свързани лица:

Разчети със собственици:	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания от:		
- ЕЛАНА Финансов Холдинг АД	429	747
Общо вземания	429	747

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения към:		
- ЕЛАНА Финансов Холдинг АД – по лизингов договор	67	-
- ЕЛАНА Финансов Холдинг АД - търговски	-	28
Общо задължения	67	28

Към 31.12.2025 г. Дружеството има вземания от компанията-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД по договор за заем в размер на 420 хил. лв., при фиксиран лихвен процент и срок на погасяване до 3.09.2026 г.

Разчети с ключов управленски персонал	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи задължения за заплати и бонуси	154	179
Общо	154	179

Задълженията към ключовия управленски персонал са включени към „задължения към персонала“ в отчета за финансовото състояние (пояснение 15.2).

25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<i>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход</i>			
Нетекущи финансови активи	7	210	30
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>			
Текущи активи:			
Търговски и други вземания	9,10	726	548
Вземания от свързани лица	24.3	429	651
Пари и парични еквиваленти	11	46	225
Общо финансови активи		1 411	1 454

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>			
Нетекущи пасиви:			
Задължения по лизингови договори	13	10	-
Текущи пасиви:			
Търговски задължения		3	-
Търговски задължения към свързани лица	24.3	-	28
Задължения по лизингови договори	13	57	-
Общо финансови пасиви		70	28

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

Основните рискове, пред които беше и е изправено дружеството през финансовите години са: бизнес риск, оперативен риск, правен риск, репутационен риск, пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

26.1 Бизнес риск

Бизнес рискът е свързан с евентуални неблагоприятни промени в конкретните пазарни и икономически условия, при които функционира дружеството. През тази година такъв тип риск почти не съществуваше, защото активността на клиентите беше голяма.

26.2 Оперативен риск

Оперативният риск, свързан с евентуални грешки на експертите в дружеството, включително грешки в резултат на неподходяща методология или приети вътрешни процедури нямаше влияние върху резултатите от дейността. Независимо от изключителната натовареност на персонала в периода на подготовка на проекти по основните схеми, резултат от едновременното им отваряне за подаване на проектни предложения, не се наблюдаваха съществени грешки в работата на експертите.

26.3 Правен риск

Правният риск би засегнал дружеството в резултат на нарушения на законови или подзаконовни нормативни актове или вътрешно-дружествени документи, каквито през изтеклата 2025 г. не бяха констатирани.

26.4 Репутационен риск

Възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и други, верни или неверни може да доведе до намаляване на потенциалните клиенти на дружеството, а от тук и на приходите. През 2025 година не е имало негативни публикации в средствата за масова информация касаещи дейността на ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ АД.

26.5 Пазарни рискове

Валутен риск

Дружеството не е изложено на риск от промени във валутния курс, тъй като всички негови сделки се осъществяват в български лева.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на лихвени проценти, тъй като лихвоносните финансови активи включват краткосрочни вземания по предоставени заеми от свързани лица и при промяна на пазарните лихвени равнища, условията по заемите се предоговарят. Дружеството няма лихвени финансови пасиви.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

26.6 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. През изтеклата финансова 2025 г. Дружеството не е имало ликвидни проблеми.

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

31 декември 2025 г.

	Текущи		Нетекущи	
	до 6	от 6 до 12	от 1 до 5	над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	3	-	-	-
Задължения по лизингови договори към свързани лица	29	29	10	-
Общо	32	29	10	-

26.7 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета, както е посочено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход		
Нетекущи финансови активи	210	30
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	726	548
Вземания свързани лица	429	651
Пари и парични еквиваленти	46	225
Балансова стойност	1 411	1 454

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени търговски вземания е следната:

	31.12.2025
	хил. лв.
До 3 месеца	516
Между 3 и 6 месеца	64
Между 6 месеца и 1 година	50
Над 1 година	4
Общо	634

До датата на съставяне на финансовия отчет са погасени 405 хил. лв. от необезценените просрочени вземания. Дружеството очаква останалите просрочения вземания да бъдат погасени в следващите 6 месеца от датата на съставяне на отчета. Просрочените вземания са с добро кредитно качество.

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

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

27. Оценяване по справедлива стойност

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

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

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи					
Капиталови инструменти	7	-	-	210	210
Общо активи		-	-	210	210

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност.

• Справедлива стойност на финансови инструменти, оценени по Ниво 3

Дружеството притежава инвестиция в капиталови инструменти (акции), които не се търгуват на борсов пазар (пояснение 7). Поради липсата на наблюдаеми пазарни цени, инструментът се класифицира като измерван по справедлива стойност, определена чрез техника на оценяване, попадаща в Ниво 3 на йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13.

Справедливата стойност на инвестицията се определя чрез прилагане на метода „нетни активи“, при който стойността на инвестицията се изчислява като равна на дела на Дружеството в нетните активи на предприятието, в което се държи участието. Този метод се счита за разумна и надеждна оценка на справедливата стойност в съответствие с МСФО 13. Прилаганият метод не използва наблюдаеми пазарни данни, поради което оценката попада в обхвата на Ниво 3.

Промени в стойността на нетните активи на предприятието, в което е направена инвестицията, биха довели до пропорционална промяна в справедливата стойност на инвестицията.

28. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството наблюдава коефициента на текуща ликвидност като съотношение на текущи активи към текущи пасиви, представени в следващата таблица:

	31.12.2025	31.12.2024
Текущи активи (хил. лв.)	1 201	1 523
Текущи пасиви (хил. лв.)	648	543
Коефициент на текуща ликвидност	1,853	2,805

29. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството е погасило задължения за дивиденди към компанията-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД с прихващане на вземания по заеми (главница и лихви) на обща стойност 786 хил. лв. (2024 г. – 326 хил. лв.).

30. Събития след датата на отчета

Преход към евро като отчетна и функционална валута

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

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна отчетната валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна в отчетната валута.

Военен конфликт в Близкия изток

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията

при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса.

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

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

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.