
ФИНАСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА,
ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025
ГОДИНА

ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА АД

Съдържание

Годишен доклад за дейността	-
Одиторски доклад	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025 ГОДИНА

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с разпоредбите на Закона за счетоводството и ТЗ.

Настоящият отчет на управлението представя информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на "Гранд хотел Варна" АД.

"Гранд хотел Варна" АД прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Статутът на Дружеството е акционерно дружество.

Фирмата на дружеството е: Акционерно Дружество "Гранд хотел Варна" АД.

Дружеството няма учредени клонове в страната или чужбина.

Дружеството не развива научно-изследователска дейност.

Седалище: Република България, град Варна

Адрес на управление: бул. "Владислав Варненчик" №279 А, 9009 град Варна

Предмет на дейност на Дружеството: хотелиерство; ресторантьорство; туроператорска дейност; туристическа агентска дейност; спедиторска дейност; международен ловен и риболовен туризъм; организиране на екскурзии в страната и чужбина; извършване на туристически, транспортни, информационни и рекламни услуги в страната и чужбина; хазартна дейност – игрални казина; строителна и инженерингова дейност; консултации, управление и франчайзинг; издателска дейност; производство и продажба на стоки от местно производство и внос; търговия на едро и дребно в страната и чужбина; таксиметрови услуги; обменно бюро; охранителна дейност, както и всяка дейност, позволена от закона.

През 2025 г. дейността на Дружеството се характеризира основно с търговия с финансови инструменти.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

Към 31.12.2024 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 22 362 531 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

През отчетния период Дружеството осъществи сливане чрез вливане на „Свети Константин“ АД в „Гранд хотел Варна“ АД, съгласно разпоредбите на Търговския закон. На основание чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, е извършено увеличаване на капитала на Приемашото дружество чрез емитиране на нови 4 977 акции, като се предоставят нови акции за онези акционери на Преобразуващото се дружество, за които законът допуска издаването на такива. Преобразуването е вписано в Търговския регистър на 19.08.2025 г. В резултат на вливането всички активи и пасиви на „Свети Константин“ АД са прехвърлени на приемащото дружество.

Към 31.12.2025 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 22 367 508 лв., разпределен в 22 367 508 броя обикновени 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.

Акциите са с номиналната стойност на всяка акция 1 (един) лев.

Собствениците на безналични поименни акции се легитимират като такива чрез вписването си в книгата на акционерите, водена от „Централен депозитар“ АД.

Дружеството не притежава собствени акции.

Мажоритарен собственик на Дружеството е BSPF Property 2 Limited, Дружество регистрирано в Джърси. Крайният собственик е дружество „Black Sea Property“ Pls, остров Ман, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Лондонската фондова борса.

УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството има едностепенна система на управление. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са в следния състав:

- Велко Георгиев Манов
- Ралица Тодорова Драгнева
- Бранимир Димитров Банков
- Боян Марков Петров
- Валентино Георгиев Георгиев

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Велко Георгиев Манов и Ралица Тодорова Драгнева само заедно.

Ключовия управленски персонал не е получавал възнаграждения през 2025 г. и през представения съпоставим период.

Към 31 декември 2025 г. участието на членовете на съвета на директорите 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 е както следва:

- Велко Георгиев Манов – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите на ГХВ-Долфинс ЕАД:
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Капитал Холдинг АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Капитал Мениджмънт АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Бизнес Имот Консулт ЕАД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Имобилен АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Гранд Хотел Варна АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на БСПФ Супер Боровец ЕАД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на БСПФ Проджект 1 ЕАД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на БСПФ България ЕАД
 - Член на Съвета на директорите на ТК-Имоти АД
 - Управител на Топинс.БГ Брокер ЕООД
- Ралица Тодорова Драгнева – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите на ГХВ-Долфинс ЕАД:
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Капитал Холдинг АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Капитал Мениджмънт АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Феникс Имобилен АД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на Гранд Хотел Варна АД
 - Член на Съвета на директорите на Бизнес Имот Консулт ЕАД
 - Управител на Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД
 - Управител на Къмпинг Южен Бряг ЕООД
 - Управител на Стар Мил ЕООД
 - Управител на Виплюс ЕООД
 - Управител на Си резиденс ООД
- Бранимир Димитров Банков – Член на Съвета на директорите на ГХВ-Долфинс ЕАД:
 - Член на Съвета на директорите на Гранд Хотел Варна АД
 - Управител на Студио 9 ООД
- Боян Марков Петров – Член на Съвета на директорите на ГХВ-Долфинс ЕАД:
 - Собственик и управител на Интелиджънт Груп ЕООД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на БСПФ Супер Боровец ЕАД
 - Представяващ и Член на Съвета на директорите на БСПФ България ЕАД
 - Член на Съвета на директорите на Феникс Капитал Холдинг АД
 - Член на Съвета на директорите на Гранд Хотел Варна АД
- Валентино Георгиев Георгиев – Член на Съвета на директорите на ГХВ-Долфинс ЕАД:
 - Член на Съвета на директорите на Гранд Хотел Варна АД

Към 31 декември 2025 г. членовете на съвета на Директорите не притежават акции на дружеството. През 2025 г. не са придобивани или прехвърлени от членовете на съвета акции на дружеството.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Основната дейност на Дружеството се характеризира основно с търговия с финансови инструменти. Основна цел на Дружеството е осигуряване на финансиране относно инвестиционните проекти, предприети в дъщерното дружество ГХВ – Долфинс ЕАД, до изграждане на обектите и стабилизиране дейността му.

Финансовото състояние на Дружеството се счита за стабилно. През текущия период е отчетена печалба след данъци в размер на 121 хил. лв. (2024 г.: 379 хил. лв.). Дружеството регистрира положителна величина на оборотния капитал в размер на 19 880 хил. лв. (2024 г.: 23 799 хил. лв.).

Ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите имат разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно те продължават да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

ВЪПРОСИ СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА

Дейността на дружеството не оказва пряко влияние върху екологията. Поради това при изготвянето на финансовите отчети ръководството не е оповестило политики за оценка на екологичните рискове и въздействието на екологичните въпроси върху финансовата и нефинансовата информация на дружеството.

ДАННИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Освен членовете на съвета на директорите, Дружеството няма нает персонал през 2025 г. и към края на 2024 г.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рисковата среда на всяко Дружество постоянно се променя и развива. Променят се също и приоритетите на целите, а оттук и значимостта на всеки от рисковете. Управлението на риска е един динамичен и постоянно променящ се процес.. Рисковете периодично се преглеждат и съответно се изменят начините за тяхното контролиране, ако това е необходимо.

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск,

Количествени оповестявания относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките, и процеси в дружеството по оценяване и управление на риска, и управлението на капитала са включени в пояснение 20 от финансовия отчет.

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основна цел през този и следващите отчетни периоди на Дружеството е да финансира инвестиционния проект в дъщерното дружество – ГХВ-Долфинс ЕАД чрез своята инвестиционна дейност.

СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

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

Изпълнителен Директор: / В.Манов /

Изпълнителен Директор: / Р.Драгнева /

9 февруари 2026 г.

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Гранд Хотел Варна АД
Варна, бул. Владислав Варненчик №279А

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Гранд Хотел Варна 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 относно 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 ЕС и българското законодателство.

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 СМСЕС)“, 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 СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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 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 за 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 и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната

база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на 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 и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, 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;
- достигаем 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 лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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 Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество с рег. № 032
България, гр. София, бул. Черни връх № 26

Отчет за финансовото състояние

в хиляди лева	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	11	202	55
Инвестиции в дъщерни дружества	12	6 484	6 484
Предоставени заеми	16	4 940	1 018
Общо нетекущи активи		11 626	7 557
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	7	23 023	23 787
Търговски и други вземания	13	-	14
Парични средства и парични еквиваленти	14	1	8
Общо текущи активи		23 024	23 809
ОБЩО АКТИВИ		34 650	31 366
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	22 368	22 363
Резерви	15	4 005	3 895
Неразпределена печалба		3 636	3 515
Общо собствен капитал		30 009	29 773
Нетекущи пасиви			
Получени заеми	16	1 466	1 501
Отсрочени данъчни пасиви	10	31	82
Общо нетекущи пасиви		1 497	1 583
Текущи пасиви			
Получени заеми	16	3 143	-
Търговски и други задължения		1	10
Общо текущи пасиви		3 144	10
ОБЩО ПАСИВИ		4 641	1 593
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		34 650	31 366

Поясненията от 1 до 22 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети.

Велко Манов
Изпълнителен директор

Съставител: Литъръл Инвест АД
Изп. Директор Галина Димитрова

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Дата на изготвяне: 9 февруари 2026 г.

С одиторски доклад от:
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

в хиляди лева	Пояснение	2025	2024
Промяна в справедливата стойност	7	188	472
Печалба от операции с финансови активи	7	60	50
Други приходи		-	1
Разходи за външни услуги	8	(32)	(37)
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба, нетно	20	(102)	(45)
Загуба от продажба на нетекущи активи		-	(21)
Други разходи	8	(6)	(5)
Оперативна печалба		108	415
Финансови приходи	9	95	24
Финансови разходи	9	(133)	(41)
Печалба преди данъци		70	398
Приходи от/ (разходи за) данъци върху дохода	10	51	(19)
Печалба за годината		121	379
Общо всеобхватен доход за годината		121	379

Поясненията от 1 до 22 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети.

Велко Манов
Изпълнителен директор

Съставител: Литъръл Инвест АД
Изп. Директор Галина Димитрова

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Дата на изготвяне: 9 февруари 2026 г.

С одиторски доклад от:
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

в хиляди лева	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 Януари 2024 г.	22 363	3 895	3 136	29 394
Печалба за годината	-	-	379	379
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	379	379
Салдо към 31 декември 2024 г.	22 363	3 895	3 515	29 773
Салдо към 1 Януари 2025 г.	22 363	3 895	3 515	29 773
Печалба за годината	-	-	121	121
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	121	121
Ефект от бизнескомбинация	5	110	-	115
Общо сделки със собственици	5	110	-	115
Салдо към 31 декември 2025 г.	22 368	4 005	3 636	30 009

Поясненията от 1 до 22 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети.

Велко Манов
Изпълнителен директор

Съставител: Литъръл Инвест АД
Изп. Директор Галина Димитрова

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Дата на изготвяне: 9 февруари 2026 г.

С одиторски доклад от:
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

в хиляди лева

	Пояснение	2025	2024
Парични потоци от оперативна дейност	14		
Постъпления от продажба на активи, държани за търгуване		9 218	10 289
Плащания за покупка на активи, държани за търгуване		(8 206)	(9 440)
Постъпления от други клиенти		-	8
Плащания към доставчици		(44)	(43)
(Платени)/Възстановени данъци и такси (без данък върху дохода)		(3)	1
Други постъпления/(плащания) по оперативна дейност, нетно		16	(10)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		981	805
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		-	9
Предоставени заеми		(4 033)	(897)
Постъпления от предоставени заеми		50	-
Получени лихви		38	7
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(3 945)	(881)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми		3 052	-
Плащания по получени заеми		(25)	-
Изплатени лихви		(39)	(11)
Плащания на такси и комисиони от финансова дейност		(31)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		2 957	(12)
Нетно изменение в паричните средства и паричните еквиваленти		(7)	(88)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		8	96
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	14	1	8

Поясненията от 1 до 22 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети.

Велко Манов
Изпълнителен директор

Съставител: Литъръл Инвест АД
Изп. Директор Галина Димитрова

Ралица Драгнева
Изпълнителен директор

Дата на изготвяне: 9 февруари 2026 г.

С одиторски доклад от:
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита

1. Правен статут и основна дейност

Дружеството „Гранд Хотел Варна“ е акционерно дружество със седалище в България, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 813109305.

Адресът на управление е бул. „Владислав Варненчик“ №279А, 9006 град Варна, България.

Предмет на дейност на Дружеството е: хотелиерство, ресторантьорство, външно икономическа дейност, продажба на стоки, местно производство, предоставяне на информационни, комунално – битови, рекламни, спортни, културни и други видове допълнителни услуги, извършване на сделки с чуждестранни платежни средства.

Дружеството има едностепенна система на управление. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са в следния състав:

- Велко Георгиев Манов
- Ралица Тодорова Драгнева
- Бранимир Димитров Банков
- Боян Марков Петров
- Валентино Георгиев Георгиев

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява от изпълнителните директори Велко Георгиев Манов и Ралица Тодорова Драгнева само заедно.

Освен членовете на съвета на директорите, Дружеството няма нает персонал през 2025 г. и към края на 2024 г.

Мажоритарен собственик на Дружеството е BSPF Property 2 Limited, Дружество регистрирано в Джърси. Крайният собственик е дружество „Black Sea Property“ Plc, остров Ман, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Лондонската фондова борса.

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

(а) Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

(б) Консолидиран отчет на Дружеството

Финансовият отчет е самостоятелен, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4. Името и страната на учредяване или място на извършване на дейността(седалище) на предприятието, чиито консолидирани финансови отчети, отговарящи на изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), са изготвени за публично ползване на BSP Plc, остров Ман. Адресът, на който тези консолидирани финансови отчети могат да бъдат получени, е <http://blackseapropertyplc.com>.

(в) Прилагане на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите имат разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно те продължават да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

(а) Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г.:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

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

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

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени и други нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да

имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. По-долу е даден списък с промените в стандартите.

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

4. Съществена информация за счетоводната политика

(а) База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните съществени позиции от отчета за финансовото състояние: финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби.

(б) Сравнителни данни

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

В случаите, в които представяне или класификация на определени суми от финансовия отчет са били коригирани, сравнителните данни са били рекласифицирани, за да се осигури сравнимост с текущия период. Подобни рекласификации са резултат от по-детайлно представяне на статиите на отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход в поясненията към финансовия отчет.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

(г) Счетоводни преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с изискванията на МСФО изисква приложението на оценки и допускания, които влияят значително върху отчетните активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на финансов отчет, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки, че тези оценки се основават на най-доброто познание на Ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода както и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансов отчет, фактическите резултати може да се различават от тези оценки.

5. Значими счетоводни политики

(а) Чуждестранна валута

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

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

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.

(б) Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Във финансовия отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага "датата на сключване" на сделката. Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от инвестициите.

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

(в) Финансови инструменти

(i) *Признаване и първоначално измерване*

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.

(ii) *Класификация и последващо измерване*

Финансови активи

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход или по справедлива стойност през печалби или загуби.

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Предприятието промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по справедлива стойност през печалби или загуби:

– държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

– 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.

Инвестиция се измерва по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по справедлива стойност през печалби или загуби:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както е описано по-горе, се измерват по справедлива стойност през печалби или загуби. Това включва всички деривативни финансови активи.

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

Предприятието прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика.
- стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Предприятието;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци;
- и честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

На база извършен анализ Дружеството класифицира своите финансови активи както следва:

- **Финансови активи по амортизирана стойност**

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.

Кредити и вземания

Предоставените заеми първоначално се отчитат по номинална стойност на предоставените средства. Същите се държат с цел „държани за събиране на договорните парични потоци“, като финансови активи, чиито договорни парични потоци са единствено плащания на главница и лихви.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

- **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 пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по репо договори, 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.

(iii) Отписване

Финансови активи

Предприятието отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или, при която Предприятието не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Предприятието сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Предприятието отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Предприятието също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Предприятието има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(v) Очаквана кредитна загуба

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

Очаквана кредитна загуба върху заеми

При прилагането на определяне на очаквана кредитна загуба върху предоставени заеми, 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. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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.

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

Очаквана кредитна загуба за търговски вземания

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.

Дружеството не обезценява вземания с изтекъл срок до 365 дни, обезценява с 50% стойностите, които са с изтекъл срок от 365 до 730 дни (между 1 и 2 години), със 100% - стойностите, които са с изтекъл срок над 720 дни (над 2 години).

(г) Парични средства

За целите на отчета за паричния поток паричните средства включват парични средства в брой и по банкови сметки.

(д) Имоти, машини и оборудване

Имотите се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване.

Последващото оценяване на имотите се извършва по цена на придобиване, намалени със загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи.

(е) Признаване на приходи и разходи*Приходи от договори с клиенти*

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

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:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се начисляват на времева база и се определят въз основа на дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, представляващ процент, който дисконтира очакваните парични постъпления до нетната преносна стойност на финансовия актив на база предполагаемия живот на този актив.

Разходи за лихви

Разходите за лихви се признават в периода, в който са възникнали и се определят въз основа на дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, представляващ процент, който дисконтира очакваните парични плащания до нетната преносна стойност на финансовия пасив на база предполагаемия живот на този пасив.

(ж) Данък върху дохода

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда при изготвяне на годишния отчет за финансово състояние и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или друга капиталова позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансова капиталова позиция.

(з) Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие 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 е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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 тези, които биха били засегнати. 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 се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

(и) 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.

• Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

(й) 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:

- **Обезценка на нефинансови активи**

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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

- **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 вероятно 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).

- **Оценяване по справедлива стойност**

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

6. Бизнескомбинация – преобразуване чрез вливане

Съгласно взето решение на Съвета на директорите от 18 юни 2025 г. и Решение на извънредно общо събрание на акционерите от 28 юли 2025 г. е извършено преобразуване по смисъла на глава XVI от Търговския закон чрез вливане на Свети Константин АД (като Преобразуващо се дружество) в Гранд Хотел Варна АД (като Приемащо дружество). По този начин са постигнати съвместни цели - оптимизация на управление на дейността на Страните, консолидиране на имущество и ресурси и постигане на единна структура.

На основание чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, е извършено увеличаване на капитала на Приемащото дружество чрез емитиране на нови акции, като се предоставят нови акции за онези акционери на Преобразуващото се дружество, за които законът допуска издаването на такива.

С оглед посоченото по-горе, за създаване на акции за новите акционери на основание чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, капиталът на Приемащото дружество е увеличен с 4 977 (четири хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева, разделен на 4 977 (четири хиляди деветстотин седемдесет и седем) безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка („Нови акции“).

Всички вземания и задължения на вливащото се дружество са оценени съгласно доклад за определяне на пазарна стойност за вливане от 20 Март 2025 г. издаден от лицензиран оценител Стефан Бънков, Докладът е изготвен с цел определяне на Коефициент на замяна на акциите при преобразуване чрез вливане.

Преобразуването чрез вливане на Свети Константин АД в Гранд Хотел Варна АД е вписано в Търговския регистър на България на 19 август 2025 г.

Ефектът от извършената бизнес комбинация към датата на вливане за Гранд Хотел Варна АД е:

	2025
	хил. лв.
Активи	
Имоти, машини и съоръжения	147
Общо активи	147
Капитал и пасиви	
Промяна в акционерен капитал	5
Формирани резерви от вливане, брутна стойност	140
Задължения към мажоритарен акционер	1
Задължения към миноритарни акционери	1
Общо капитал и пасиви	147

7. Финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

(i) Финансови инструменти по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани 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.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството притежава финансови инструменти в дялове на договорни фондове, класифицирани както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Ниво 2		
Дялове на договорни фондове	23 023	23 787
	23 023	23 787

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството във фондовете е била определена на база на техните цени на обратно изкупуване към отчетната дата.

Началното салдо на финансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Ниво 2		
Салдо към 1 януари:	23 787	24 113
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
Промяна в справедливата стойност	188	474
Покупки	8 206	9 440
Продажби	(9 158)	(10 240)
Салдо към 31 декември:	23 023	23 787

(ii) Доходи от финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
Приходите за 2025 г. и представения съпоставим период се състоят от:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приход от преоценка	433	504
Разход от преоценка	(245)	(32)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	188	472
Приходи от продажба на финансови инструменти	9 218	10 289
Балансова стойност на продадени финансови инструменти	(9 158)	(10 239)
Печалба от операции с финансови инструменти	60	50

8. Разходи

Разходи за външни услуги	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за счетоводство и одит	(19)	(11)
Разходи за експертни оценки	(6)	-
Правни разходи	(1)	(24)
Други разходи за дейността	(6)	(2)
	(32)	(37)
Други разходи		
Разходи за данъци	(6)	(5)
	(6)	(5)

9. Финансови приходи и разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	95	24
Общо приходи от лихви по финансови вземания, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	95	24
Разходи за лихви по репо сделки	(91)	-
Субординиран дълг от акционер	(29)	(30)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(120)	(30)
Разходи по операции с финансови активи	(12)	(10)
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Общо финансови разходи	(133)	(41)
Финансови разходи, нетно	(38)	(17)

10. Данъци върху дохода

(i) Разход за данък

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъци	70	398
Непризнати разходи за данъчни цели	967	312
Непризнати приходи за данъчни цели	(448)	(505)
Приспадане на данъчни загуби	(589)	(205)
Данъчна ставка в процент	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-
Данъчен ефект от изменение на отсрочени данъци	51	(19)
Приход от/ (Разход) за данък	51	(19)

(ii) Отсрочени данъци

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Данъчни активи</i>		
Очаквана кредитна загуба върху вземания	(15)	(5)
<i>Данъчни пасиви</i>		
Преоценка на финансови активи	46	87
Нетни данъчни пасиви	31	82

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на пет години от края на годината, в която е подадена данъчната декларация или е следвало да бъде подадена, като могат да дадат определени допълнителни данъчни задължения или санкции. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

(iii) Непризнати отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни активи не са били признати по отношение на следните позиции:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Данъчни загуби	512	917
	512	917

Отсрочените данъчни активи не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични срещу, които Дружеството да може да ги използва. Крайният срок за усвояване на същите е 2027 г.

11. Имоти, машини и съоръжения

(i) Балансова стойност на имоти, машини и съоръжения

	Земя хил. лв.	Активи в процес на изграждане хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	55	-	55
Новопридобити активи в резултат на вливане	-	147	147
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	55	147	202
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	55	-	55

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.
 Дружеството няма правни или конструктивни задължения за придобиване на активи.

(ii) Преглед за обезценка

Към 31 декември 2025 г. Гранд Хотел Варна АД притежава земя и актив в процес на изграждане – проект и натрупани разходи за яхтено пристанище.

Ръководството не е извършвало тест за обезценка на притежавания имот към края на отчетния период, поради несъществената стойност на актива за целите на финансовите отчети.
 Придобитите активи в процес на придобиване са отчетени в регистрите на Дружеството съгласно доклад за определяне на пазарна стойност за вливане от 20 Март 2025 г. издаден от лицензиран оценител Стефан Бънков. Доклада е изготвен с цел определяне на Коефициент на замяна на акциите при преобразуване чрез вливане. Балансовата стойност на активите се приема за приблизителна тяхна справедлива стойност към 31 декември 2025 г.

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството притежава 100 % от правата на глас и собствения капитал на дружество ГХВ-Долфинс ЕАД. Инвестицията е отчетена по себестойност. Датата на финансовите отчети на асоциираните предприятия е 31 декември.

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди.

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

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
ГХВ Долфинс ЕАД	6 484	100	6 484	100
	6 484		6 484	

13. Търговски и други вземания

Към 31 декември 2025 търговските, другите вземания и предоставените аванси нетно, се състоят от:

(i) Търговски вземания и други вземания

Вземания и други	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания от клиенти	-	14
Брутна стойност	-	28
Начислена обезценка	-	(14)
Присъдени вземания		
Брутна стойност	32	33
Начислена обезценка	(32)	(33)
Общо търговски и други финансови вземания	-	14

(ii) Очаквана кредитна загуба

Експозицията на Дружеството към кредитен риск е представена в пояснение 20.

14. Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2025 г., паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
в лева	1	8
Всичко парични средства и парични еквиваленти	1	8

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. Капитал и резерви

(i) Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация.

Към 31.12.2024 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 22 362 531 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

През 2025 г. е осъществено сливане чрез вливане на „Свети Константин“ АД в „Гранд хотел Варна“ АД, на основание чл. 262д, ал. 1 от Търговския закон („ТЗ“) вр. чл. 262е и чл. 262ж от ТЗ. Преобразуването е вписано в Търговския регистър на 19.08.2025 г. В резултат на вливането всички активи и пасиви на „Свети Константин“ АД са прехвърлени на приемащото дружество срещу увеличение на капитала с 4 977 брой акции с номинална стойност от 1 лв.

Към 31.12.2025 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 22 367 508 лв., разпределен в 22 367 508 броя обикновени 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.

	31 декември 2025 брой акции	31 декември 2024 брой акции
Издадени обикновени акции към 1 януари	22 362 531	22 362 531
Издадени и напълно платени	4 977	-
Брой издадени акции към 31 Декември	22 367 508	22 362 531

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31.12.2025 г. и представения съпоставим период е следният:

	31 декември 2025			31 декември 2024		
	Брой акции	Право на глас	%	Брой акции	Право на глас	%
BSPF PROPERTY 2 LIMITED	18 346 323	18 346 323	82.02%	18 346 323	18 346 323	82.04%
ЛИТЪРЪЛ ИНВЕСТ АД	3 629 032	3 629 032	16.22%	3 629 032	3 629 032	16.23%
ОВЕРГАЗ ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД	304 479	304 479	1.36%	304 479	304 479	1.36%
Други юридически и физически лица	87 674	87 674	0.39%	82 697	82 697	0.37%
	22 367 508	22 367 508	100%	22 362 531	22 362 531	100%

(ii) Резерви

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Премийни резерви	2 366	2 366
Резерви от вливане	110	-
Законови и други резерви	1 529	1 529
	4 005	3 895

Към 31 декември 2025 г. премийните резерви в размер на 2 366 хил. лв., представляват разликата между номинална и емисионната стойност на акции на Дружеството.

В резултат на вливането на „Свети Константин“ АД в „Гранд хотел Варна“ АД е отчетен резерв, в размер на 110 хил. лв. Същият е формиран като разлика между поетите нетни активи на вливащото се дружество в размер на 140 хил. лв. и натрупани разходи по извършената бизнескомбинацията в размер на 30 хил. лв.

Законовите и другите резерви са формирани в резултат на разпределяне на печалби от дейността на Гранд Хотел Варна АД в съответствие с изискванията на Търговския закон и Учредителния акт на Дружеството.

(iii) Разпределение на печалбата и дивиденди

За годината приключваща на 31 Декември 2025 г. и представения съпоставим период не са разпределяни дивиденди в полза на акционерите.

16. Предоставени заеми и получени кредити

(i) Вземания по предоставени заеми

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни вземания		
Вземания по предоставени заеми на свързани лица		
<i>Вземания от дъщерни дружества, в т.ч.:</i>		
- Брутна стойност на главница	5 012	1 030
- Брутна стойност на лихва	76	19
- Очаквана кредитна загуба	(148)	(31)
Предоставени заеми	4 940	1 018

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита вземания по предоставени заеми от дъщерното си дружество в размер на 4 940 хил. лв. (2024 г.: 1 018 хил. лв.) след приспадане на начислена очаквана кредитна загуба в размер на 148 хил. лв. (2024 г.: 31 хил. лв.). Максималният кредитен лимит по договора е 6 000 хил. лв., а срокът за неговото изплащане – 31 декември 2030 г. Договорен е фиксиран лихвен процент – 3%. Заемът е необезпечен.

(ii)Задължения по получени кредити

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Дългосрочни задължения		
Задължения към свързани лица, Задължения по заеми към акционери, в т.ч.:		
- Главница	1 451	1 475
- Лихва	15	26
Общо дългосрочни задължения	1 466	1 501
Краткосрочни задължения		
Задължения към трети лица Задължения по репо сделки, в т.ч.:		
- Главница	3 052	-
- Лихва	91	-
Общо краткосрочни задължения	3 143	-
Общо получени кредити	4 609	1 501

Полученият заем от мажоритарния акционер е с договорен фиксиран лихвен процент в размер на 2% и краен срок на погасяване 31.12.2028 г. Заемът е необезпечен.

Задължението по репо сделки е с договорен фиксиран лихвен процент в размер на 6% и дата на обратно изкупуване 05.06.2026 г.

Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	1 501	1 482
Непарични позиции		
Начисления	120	30
Парични позиции		
Плащания	(64)	(11)
Постъпления	3 052	-
	4 609	1 501

17. Свързани лица

Към края и на двата представени периода сделките със свързани лица са както следва:

- (i) Дружество майка – Би Ес Пи Еф (Пропърти 2) Лимитед
- (ii) Дъщерно дружество – ГХВ-Долфинс ЕАД
- (iii) Дружество под общ контрол – Литъръл Инвест АД

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

	2025 хил. лв	2024 хил. лв
Сделки с акционери		
Разходи за лихви	(29)	(30)
Погасени заеми	(25)	-
Получени услуги	(12)	(6)

	2025 хил. лв	2024 хил. лв
Сделки с дъщерни дружества		
Предоставени заеми	4 033	897
Приходи от лихви	95	24
Продажба на активи	-	1
Префактурирани разчети (нетно)	-	(6)

18. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

19. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември и представения съпоставим период, Дружеството не е страна по съдебни спорове.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е заложило 5 900 броя дяла от притежавана инвестиция, отчитана по справедлива стойност, с балансова стойност 6 023 хил. лв. по договор за репо сделка.

Дружеството няма залог на финансови или нефинансови активи по свои задължения или задължения по отношение на свързани лица.

20. Категории финансови активи и пасиви и управление на рисковете

(i) Категории финансови активи и пасиви

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи		
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	23 023	23 787
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
в т.ч.: Вземания по заеми	4 940	1 018
Търговски вземания	-	14
Пари и парични еквиваленти	1	8
Общо финансови активи	27 964	24 827
Финансови пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност		
в т.ч.: Получени кредити	4 609	1 501
Търговски задължения	1	6
Общо финансови пасиви	4 610	1 507

(ii) Управление на финансовия риск

Общи положения

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск,

Това пояснително приложение предоставя информация относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките, и процеси в дружеството по оценяване и управление на риска, и управлението на капитала. По-нататък количествени оповестявания са включени в този финансов отчет.

Ръководството носи отговорността за установяване и надзор при установената рамка за управление на рисковете в Дружеството.

(а) Кредитен риск

Определение: Кредитния риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитния риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Към края на отчетния период максималната кредитна експозиция е:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми	4 940	1 018
Търговски и други вземания	-	14
Пари и парични еквиваленти	1	8
Общо	4 941	1 040

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните контрагенти.

Времева структура на търговските и други вземания и предоставените заеми

31 декември 2025	От 31-365 дни (до 1 година)	От 365 дни до 730 дни (до 2 години)	Над 730 дни (над 2 години)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна стойност	-	-	32	32
Дисконт	0%	50%	100%	
Очаквана кредитна загуба	-	-	(32)	(32)
Балансова стойност	-	-	-	-

31 декември 2024	От 31-365 дни (до 1 година)	От 365 дни до 730 дни (до 2 години)	Над 730 дни (над 2 години)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна стойност	-	28	33	61
Дисконт	0%	50%	100%	
Очаквана кредитна загуба	-	(14)	(33)	(47)
Балансова стойност	-	14	-	14

Предоставени заеми

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, като се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

Фаза 1	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Предоставени кредити	5 088	1 049
Очаквани кредитни загуби	(148)	(31)
	4 940	1 018

Пари и парични еквиваленти

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг

Възникване и обрано проявление на Очаквана кредитна загуба

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Обезценка на 1 януари	78	34
Начислена обезценка през периода	117	45
Възстановена през годината обезценка	(15)	(1)
Обезценка към края на периода	180	78

(б) Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, при който дружеството среща трудности да спазва задълженията по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив.

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

Таблицата анализира финансовите активи и пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от отчета за финансовото състояние към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

2025	Падеж			
	До 1 месец	До 6 месеца	1-5 години	Общо
Задължения по заеми от свързани предприятия	-	-	1 466	1 466
Текущи задължения по репо сделки	-	3 143	-	3 143
Други текущи задължения	1	-	-	1
Пасиви	1	3 143	1 466	4 610

2024	Падеж			
	До 1 месец	До 6 месеца	1-5 години	Общо
Задължения по заеми от свързани предприятия	-	-	1 501	1 501
Текущи задължения	6	-	-	6
Пасиви	6	-	1 501	1 507

(в) Пазарен риск

Определение: Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

Пазарен риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута, лихвени проценти или капиталови инструменти ще засегнат доходът на дружеството от финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и да се установи контрол над пазарната експозиция при приемливи параметри при оптимизиране на възвращаемостта. Дружеството предприема периодични анализи върху макроикономическата среда в страната и задълбочен анализ на специфичните макро-показатели.

(i)Валутен риск

Определение: Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна тъй като всички реализирани продажби към 31 декември 2025 г. и представения съпоставим период са в лева и евро.

(ii)Риск от промяна на лихвените равнища

Към 31 декември 2025 г. и представения съпоставим период Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като отчетените лихвоносни вземания и задължения са с фиксиран лихвен процент.

(iii)Друг ценови риск

Определение: Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

Към 31 декември 2025 г. и представения съпоставим период, Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Ниво 2		
Дялове на договорни фондове	23 023	23 787
	23 023	23 787

В случай че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било +/- 207 хил. лв. (2024 г.: 214 хил. лв.).

Ръководството на Дружеството не очаква съществени промени в стойността на притежаваните акции в непублични дружества.

(iv)Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестиция капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на акционерите и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи (проекти), в които се инвестира.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на собствения капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти.

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Общо получени заеми	4 609	1 501
Намаление (парични средства и парични еквиваленти)	(1)	(8)
Нетен дълг	4 608	1 493
Собствен капитал	30 009	29 773
Коефициент на нетен дълг към собствен капитал	0.15	0.05

21. Събития след края на отчетния период

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

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

22. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 9 февруари 2026 г.