

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2025 година

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД

Съдържание

Обща информация.....	i
Доклад за дейността.....	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД.....	1
Отчет за приходите и разходите	5
Счетоводен баланс	6
Отчет за собствения капитал.....	7
Отчет за паричните потоци	8
Пояснителни бележки	
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	1
1. Корпоративна информация.....	9
2.1 База за изготвяне	9
3. Приходи и разходи.....	21
3.2 Други приходи.....	21
3.3 Разходи за външни услуги.....	21
3.4 Други разходи.....	21
4. Данъци от печалбата	22
5. Дълготрайни материални активи	23
6. Нематериални активи.....	24
7. Инвестиционни имоти	25
8. Стоково-материални запаси	26
9. Вземания	26
10. Парични средства	26
11. Записан капитал.....	26
12. Задължения към финансови предприятия	27
13. Задължения - други.....	28
14. Финансирания	29
15. Оповестяване на свързани лица	29
16. Ангажменти и условни задължения	30
17. Цели и политика за управление на финансовия риск	30
18. Събития след датата на баланса.....	31

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД

Обща информация

Съвет на Директорите

Аристотелис Каритинос

Тиресия Месари

Атанасиос Караянис

Росен Тенев

Клеоники Георгиаду

Седалище и адрес на управление

София 1000, ул. Алабин №1, сграда Телъс Тауър

ЕИК по БУЛСТАТ

204176275

Одитор

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Полиграфия офис център

бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4

София 1124

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2025 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Приет с протокол СД- 202604-001 от 23.04.2026 г. на Съвета на Директорите.

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.39 от Закона за Счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последни изменения с Постановление № 27 ОТ 14 Февруари 2019 г. за изменение и допълнение на НСС, приети с Постановление № 46 на МС от 2005 г.

Този финансов отчет е одитиран от „Ърнст и Янг Одит“ ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с изграждане, администриране и управление на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. Алабин № 1.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана със стопанисването и управлението на сградата.

Финансовият резултат на Дружеството за 2025 г. след данъци е печалба в размер на 8 134 хил. лв. (2024: 8 095 хил. лв.). Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

За текущия период 2025 г., Дружеството е реализирало печалба от дейността си в размер на 9 038 хил. лв. (2024: 9 002 хил. лв.) преди начисляване на данъци.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2025 г. Дружеството е разпределило дивиденди в размер на 11 481 хил. лв. (2024: 8 117 хил. лв.), като към 31.12.2025 год. е изплатило 7 002 хил. лв., а остатъкът от дивидентите, дължими към акционера към 31.12.2025 год. възлиза на 4 476 хил. лв.

Структура на основния капитал

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност(хил. лв.)
ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК)	100%	34,750	521
Общо	100%	34,750	521

Акции клас А - обикновени поименни налични акции с право на глас

Брой акции: 19,550

Номинал: 15 лв.

Акции клас Б - привилегировани, поименни, налични акции, без право на глас

Брой акции: 15,200

Номинал: 15 лв.

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала капиталът на Дружеството е намален чрез намаляване номинала на акциите от 1000 лева на 15 лева. Капиталът на Дружеството е намален в края на м. януари 2025 год. като новият му размер е 521 250 лева. Освободените парични средства вследствие намалението на дружествения капитал са възстановени на собственика ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС.

Към 31 декември 2025 г. „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на ИБСКУС РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2026 ГОДИНА

През 2025 г. са отдадени под наем 100% от изградените търговски и административни площи. Ръководството на Дружеството си е поставило като основна задача за 2026 г. да запази заетостта на сградата на максимално възможно ниво и да оптимизира работните процеси.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2025 г., „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2025 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Аристотелис Каритинос
2. Тиресия Месари
3. Росен Тенев
4. Клеоники Георгиаду
5. Атанасиос Караянис

Изпълнителени Директори на Дружеството са :

Аристотелис Каритинос
Тиресия Месари
Росен Тенев

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2025 г.

Отговорности на ръководството (продължение)

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Човешки ресурси

Персонал

Към 31 Декември 2025 г. в Дружеството няма назначен персонал по трудови договори.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба по сключени договори за наем на офис и търговски площи.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

Приходи от услуги (наеми) - 15,331 хил. лв.;

Други приходи – 30 хил. лв.

Разходите за оперативна дейност са в размер на 3,468 хил. лв. (2024: 4,249 хил. лв.) и са свързани основно с експлоатацията на административната сграда, собственост на Дружеството.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2025 г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

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 в отчетната валута на Дружеството, която ще бъде отразена проспективно 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 1.1.2026 г. в евро и от процеса по промяна в отчетната валута.

В края на февруари 2026 г. настъпи значимо геополитическо събитие в Близкия изток, което доведе до засилено регионално напрежение и повишена несигурност.

Поради ескалиращото геополитическо напрежение от февруари 2026 г. насам се наблюдава съществено увеличение на пазарната волатилност, както и колебания в цените на енергията, петрола и природния газ. Очаква се нарастване на инфлационния натиск, нарушения на световните вериги за доставки и забавяне на икономическия растеж.

Освен оповестеното в Бележка 18, след датата на баланса 31 декември 2025 г. не са настъпили събития, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2025 г.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Дружеството оперира на нерегулиран пазар на недвижими имоти в условията на свободна конкуренция между участниците в него.

Основни клиенти, сключени договори

Основен наш клиент е КолПойнт Ню Юръп АД, с който сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2025 г.

Основни доставчици

- Веолия Солюшънс България ЕАД
- Сот-Сигнално Охранителна Техника ЕООД
- ВИП Професионално Почисване ЕООД

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са: коефициентите за рентабилност, ефективност и финансова автономност.

Основните изменения в сравнение с предходния отчетен период се дължат на активната оперативна дейност през целия отчетен период.

Анализът на съотношението собствен/привлечен капитал показва, че коефициентът на финансова независимост на Дружеството е 0,11.

Управление на капиталовия риск

Целите на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи, като действащо предприятие с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД може използва следните механизми: коригиране сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, емитиране на нови акции или продажба на активи, за да се покрият дългове на Дружеството. В съответствие с останалите в индустрията, „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспадат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

	2025 г.	2024 г.
Общо задължения	84,367	49,363
Намаление: пари и парични еквиваленти	(4,611)	(5,131)
Нетен дълг	79,756	44,232
Собствен капитал	8,958	46,553
Общо капитал	88,713	90,785
Коефициент на задлъжнялост	0,899	0,487

Намалението на нетния дълг на Дружеството е свързано с погасяване на задълженията, възникнали по повод строителството на сградата и регулярното обслужване на външно банково кредитиране.

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31 декември 2025 г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е 8,437 хил. лева, а собственият капитал е положителна величина : 8,958 хиляди лева.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти. Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. С цел намаляване на риска, Дружеството изисква от своите клиенти предоставяне на допълнителни обезпечения като парични депозити и / или банкови гаранции. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2025 г.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Дружеството има съществени продажби към няколко клиенти:

- Колпойнт Ню Юръп АД
- "ЕВОЛЮШЪН ГЕЙМИНГ БЪЛГАРИЯ" ЕООД
- "ПРОС България" ЕООД
- "Ай Ес Джи Би Джи" ЕООД
- ХеджСърв (България) ЕООД
- Апекс Фънд Сървисиз Б-я ЕООД (предишно наименование Кастъм Хаус Фънд Сървисиз Б-я ЕООД)

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Съвета на директорите .

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2025 г.

Ликвиден риск

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 или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегировани акции, финансов лизинг и наемане на договори за покупка. В политиката на Дружеството е заложено, че не повече от 25% от привлечените средства трябва да падежират в следващия 12-месечен период. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и услуги и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти и услуги.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки, продажби и/или поемане на заеми във валути, различни от функционалната валута. С оглед на фиксирания курс между лева и еврото, не съществува съществен валутен риск по позиции в левове и евро.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Дружеството няма нает персонал, поради което оперативния риск няма съществено отражение върху дейността му.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на Съвета на директорите.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2025 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2025 г.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2025 г. начисленията за възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите са в размер на 268 хил. лв.

Членовете на Съвета не са придобивали, не притежават и не са прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Участие 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

Аристотелис Каритинос - Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

Prodea Investments

MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE LIMITED

Karolou Touristiki SA

Lasmane Properties

The Cyprus Tourism Development Company Limited

Quadratrix Ltd

Panphilla S.A.

PNG Properties EAD

NASH SRL

Egnatia Properties

CYREIT Variable Investment Company Plc

Aphrodite Springs Public Limited

MILORA S.A.

EP Chanion SA

Piraeus Tower SA

Rinascita S.A.

Prodea Immobiliare SRL

Deigma S.A.

CI Global

Thriaseus S.A.

V Tourism S.A.

Тиресия Месари - Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

Prodea Investments

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧАЩА НА 31.12.2025 г.

Karolou Touristiki SA

Lasmane Properties

Quadratix Ltd

MILORA S.A.

PNG Properties EAD

NASH SRL

Egnatia Properties

Deigma S.A.

Panphilla S.A

Атанасиос Караянис - Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited

Panphilla S.A.

Prodea Investments

Karolou Touristiki SA

PNG Properties EAD

V Tourism S.A.

Deigma S.A.

Thriaseus S.A.

Клеоникос Георгиадис

1. Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества;

2. Притежава участие в капитала на други дружества:

- Ген Солношънс ЕООД

- Боровец Еуфория АД

3. Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

- Айкон-Боровец ЕООД – Управител

- Айкон ООД – Управител

- ПМ Инвестмънтс ЕООД

- Хермес Пропъртис АД

Росен Тенев

1. Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества;

2. Притежава участие в капитала на други дружества:

- Боровец Еуфория АД

3. Участва в управлението на PNG Properties EAD

Аристотелис Каритинос
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД
Гр. София
23/04/2026 г.

Росен Тенев
Изпълнителен директор
Ай Енд Би Риъл Естейт ЕАД

Доклад на независимия одитор

До едноличния акционер

На „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД („Дружеството“), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2025 година, отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложението към финансовия отчет, съдържащо и обобщена информация за счетоводните политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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.



Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
SWIFT/BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с НСС, приложими в България 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.
- 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 вярно и честно 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

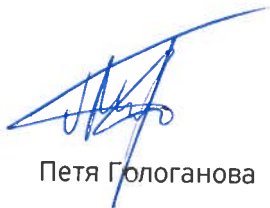
В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови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

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108:



Петя Гологанова

Пълномощник на управителя Николай Гърнев и
Регистриран одитор, отговорен за одита

30 април 2026 година
гр. София, България

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

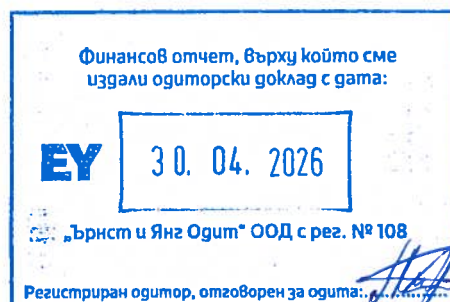
Наименование на разходите	Бел.	2025	2024	Наименование на приходите	Бел.	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.			хил. лв.	хил. лв.
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		517	659	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3.1	15 331	14 856
а) суровини и материали		2	5	- услуги		15 331	14 856
б) външни услуги	3.3	515	654				
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		278	527	2. Други приходи	3.2	30	33
а) разходи за възнаграждения		268	519				
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		10	8	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)		15 361	14 889
аа) осигуровки, свързани с пенсии		6	5				
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		2 649	3 047				
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		2 649	3 047				
аа) разходи за амортизация		2 649	3 047				
4. Други разходи	3.4	24	16				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		3 468	4 249				
5. Разходи за лихви и други финансови разходи		2 855	1 638				
Общо финансови разходи		2 855	1 638				
6. Печалба от обичайна дейност		9 038	9 002				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		6 323	5 887	Общо приходи (1 + 2)		15 361	14 889
7. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)		9 038	9 002				
8. Разходи за данъци от печалбата	4	904	907				
9. Печалба (7 – 8)		8 134	8 095				
Всичко (Общо разходи 8 + 9)		15 361	14 889	Всичко (Общо приходи)		15 361	14 889

Аристотелис Каритинос
Изпълнителен директор

Росен Тенев
Изпълнителен директор

Елисавета Йосифова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 23.04.2026 г.
 Приложението от страница 9 до страница 32 е неразделна част от финансовия отчет.



АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
Към 31 декември 2025 г.

Актив			Пасив		
Сума (хил.лева)			Сума (хил.лева)		
Раздели, групи, статии	2025	2024	Раздели, групи, статии	2025	2024
бел			бел		
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	11	521 34.750
1. Концесии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	6	2 2	II. Резерви		
Общо нематериални активи:		2 2	1. Закопови резерви	52	3.475
II. Дългосрочни материални активи			2. Други резерви	217	176
1. Обзавеждане и Компютърна техника	5	34 36	Общо резерви:	269	3.651
Общо дългосрочни материални активи:		34 36	III. Натрупана печалба от минални години, в т.ч.:	34	57
III. Дългосрочни финансови активи			- неразпределена печалба	34	57
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.:	7	87.820 90.463	Общо група III:	34	57
- земи и сгради		84.981 87.022	IV. Текуща печалба	8.134	8.095
- други активи		2.839 3.441	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A":	8.958	46.553
2. Участия в дъщерни предприятия		689	B. Провизии и сходни задължения		
Общо дългосрочни финансови активи:		88.509 90.463	1. Провизии за данъци в т.ч.:	4	189 195
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A:		88.545 90.501	- отсрочени данъци		189 195
B. Текущи (краткотрайни) активи			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B:	189	195
I. Вземания			B. Задължения		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	9	322 281	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	12	78.189 42.280
- над 1 година		27 54	- до 1 година		1.634 1.588
			- над 1 година		76.555 40.692
Общо вземания:		322 281	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	13	71 132
II. Материални запаси	8	3 3	- до 1 година		71 132
			3. Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	15	4.476 5.182
			- до 1 година		4.476 5.182
III. Парични средства, в т.ч.:			4. Задължения към персонала, в т.ч.:	13	12 12
- безсрочни сметки (депозити)	10	4.611 5.131	- до 1 година		12 12
Общо парични средства:		4.611 5.131	5. Други задължения, в т.ч.:	13	1.618 1.757
			- до 1 година		537 611
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B:		4.936 5.415	- над 1 година		783 1.146
B. Разходи за бъдещи периоди		32 195	- данъчни задължения		298 320
			- до 1 година		298 320
СУМА НА АКТИВА		93.513 96.111	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B, в т.ч.:	84.366	49.363
			- до 1 година		7.028 7.525
			- над 1 година		77.338 41.838
			СУМА НА ПАСИВА	93.513	96.111

Аристотелес Каритинюс
Изпълнителен директор

Росен Тенев
Изпълнителен директор

Елисавета Йосифова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 23.04.2026 г.
Финансов отчет, в съответствие с издани одиторски доклад с дата:

EY

30. 04. 2026

"Ърнст и Янг Оудит" ООД с рег. № 108

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

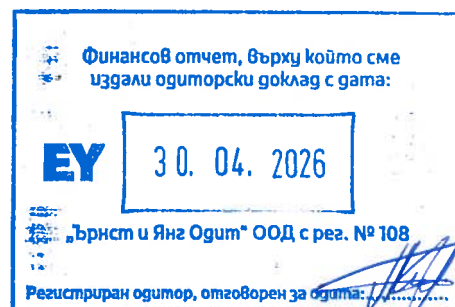
	Резерви			Финасов резултат от минали години		
	Записан капитал	Законови	Други резерви	Нераз- пределена печалба	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1. Салдо в началото на отчетния период	34 750	3 475	176	57	8 095	46 553
2. Изменения за сметка на собственика, в т.ч.:						
-увеличение						
-намаление	(34 229)	(3 423)	-	3 423	-	(34 229)
3. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	8 134	8 134
4. Разпределения на печалба, в т.ч.	-	-	60	(11 541)	-	(11 481)
- за дивиденди	-	-		(11 481)	-	(11 481)
5. Други изменения в собствения капитал	-	-	(19)	8 095	(8 095)	(19)
6. Салдо към края на отчетния период	521	52	217	34	8 134	8 958

Аристотелис Каритинос
Изпълнителен директор

Росен Тенев
Изпълнителен директор

Елисавета Йосифова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 23.04.2026 г.
 Приложението от страница 9 до страница 32 е неразделна част от финансовия отчет.



АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 по прекия метод
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

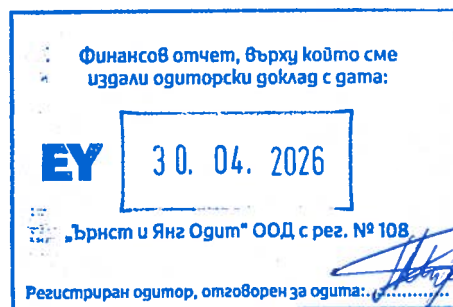
Наименование на паричните потоци	2025			2024		
	Постъпле- ния	Плащани я	Нетен поток	Постъпле- ния	Плащания	Нетен поток
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	21 768	3 206	18 562	21 088	3 971	17 117
Парични потоци, свързани с възнаграждения		278	(278)	4	537	(533)
Платени и възстановени данъци от печалбата		943	(943)		915	(915)
Плащания при разпределения на печалби		8 765	(8 765)		2 935	(2 935)
Други парични потоци от основна дейност	219	4 034	(3 815)		3 077	(3 077)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	21 987	17 226	4 761	21 092	11 435	9 657
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		693	(693)		31	(31)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		693	(693)		31	(31)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа		37 651	(37 651)			
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	37 416	4 353	33 063	42 774	51 552	(8 778)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	37 416	42 004	(4 588)	42 774	51 552	(8 778)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	59 403	59 923	(520)	63 866	63 018	848
Д. Парични средства в началото на периода			5 131			4283
Е. Парични средства в края на периода			4 611			5 131

Аристотелис Каритинос
Изпълнителен директор

Росен Тенев
Изпълнителен директор

Елисавета Йосифова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за публикуване с решение на Съвета на директорите от 23.04.2026 г.
 Приложението от страница 9 до страница 32 е неразделна част от финансовия отчет.



АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е одобрен за публикуване съгласно решение на Съвета на Директорите от 23.04.2026 г.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Р БЪЛГАРИЯ с ЕИК 204176275, със седалище гр. София, област София-град, България и адрес на управление ул. Алабин № 1, Телъс Тауър, Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Ръководството на Дружеството включва неговия Съвет на Директорите.

Изпълнителни Директори на Дружеството са :

Аристотелис Каритинос
Тиресия Месари
Росен Тенев

Основната дейност на Дружеството включва управление и експлоатация на недвижими имоти Дружеството не е наемало лица по трудови правоотношения за 2025 г.

Информация относно собствениците на Дружеството (преки и крайни) е представена в Бележка 15.

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

Според чл. 19 от Закона за счетоводство приложим в Република България, Клонът попада в категорията малки предприятия. Клонът е избрал да приложи чл. 29, ал. 8 от същия закон и да състави пълен комплект финансови отчети.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Той е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Консолидация

Към 31 декември 2025 година дружеството притежава пряко или косвено капиталово участие в едно търговско дружество. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на Закона за счетоводство и СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия. Дружеството няма задължение за изготвяне на консолидиран финансов отчет, тъй като едновременно изпълнява изискванията на точка 5.2а) и 5.2б) на СС27 - КОНСОЛИДИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОТЧИТАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ. В тази връзка Ръководството е преценило да не изготвя консолидиран финансов отчет.

Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвръщаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвръщаемост посредством властта си. В индивидуалните финансови отчети тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка, ако това се налага.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е отчетната валута на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката. Закупената валута се оценява по курс на придобиване, а продадената валута – по валутния курс на продажбата. Паричните позиции в чуждестранна валута се оценяват по заключителен курс към датата на счетоводния баланс, а в края на всеки месец - по централния курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при превръщане по заключителен курс се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали. Непаричните позиции, които се отчитат по историческа цена, изразена в чуждестранна валута, се оценяват като се използва валутният курс към датата на сделката. Непарични позиции, които се отчитат по справедлива стойност, изразена в чуждестранна валута, се оценяват, като се използва валутният курс към датата, към която е определена справедливата стойност.

б) Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми и предоставяне на услуги

Приходите от наеми и предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила към датата на счетоводния баланс. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават, както е описано по-долу, по отношение на намаляеми и/или облагаеми временни разлики към датата на счетоводния баланс, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице бъдеща облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на счетоводния баланс и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна бъдеща облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период. *Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирани, тъй като се касаят едно и също данъчнозадължено предприятие.*

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в счетоводния баланс.

г) Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват основно и допълнително възнаграждение, социални осигуровки и надбавки, бонуси, премии, платен годишен отпуск и др. според прилаганата система за заплащане на труда в предприятието и българското трудово законодателство. Когато лице от персонала е положило труд в рамките на отчетния период, недисконтираната сума на краткосрочните доходи на заетите, която се очаква да бъде платена в замяна на положения труд, се признава като разход или актив срещу текущо задължение, след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки. Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочни доходи на персонала. Дружеството оценява очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски като допълнителна сума (задължение и разход), която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск към датата на счетоводния баланс.

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своето задължение за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават като приход или разход, когато нетните кумулативни непризнати актюерски печалби или загуби в края на предходната отчетна година са превишавали 10% от настоящата стойност на задължението за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране. Актюерските печалби или загуби се признават за очаквания средно-оставащ брой години трудов стаж на персонала.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на СС 32 *Финансови инструменти* се класифицират като финансови активи, държани за търгуване, финансови активи, държани до настъпване на падеж, заеми (кредити) и вземания и финансови активи обявени за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото за тях вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, инвестиционни имоти.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми (кредити) и вземания

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж, след първоначалното им признаване, се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва (ЕЛ), намалена с провизия за обезценка. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземат под внимание всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора. Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност. Амортизацията по метода на ЕЛ се отчита като текущи финансови приходи. Обезценката на заеми и вземания, отчетени по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

Инвестиции, държани до настъпване на падеж

След първоначалното им признаване, инвестициите, държани до настъпване на падеж се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ЕЛ. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземат под внимание всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора. Амортизацията по метода на ЕЛ се отчита като текущи финансови приходи. Обезценката на инвестиции, държани до настъпване на падеж се отчита като финансов разход.

Финансови активи, обявени за продажба

Финансовите активи, обявени за продажба включват капиталови ценни книжа, които не могат да се класифицират като държани за търгуване или в някоя от предходните категории. След първоначално им признаване, финансовите активи, обявени за продажба се оценяват по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождаване. Разликите от промените в справедливата стойност на финансовите активи, обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи. Когато финансовият актив бъде продаден или отписан по друг повод, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Обезценка

В края на всеки отчетен период, Дружеството определя дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, ако и единствено ако, съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие за понесена загуба“) и това събитие за загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения, неизпълнение или просрочие при изплащането на лихвите или главницата, вероятност да изпаднат в несъстоятелност или друга финансова реорганизация, и, когато очевидни данни показва, че е налице измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са съпоставими с неизпълнения.

За финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база. Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и неговата възстановима стойност, изчислена като сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (като се изключват бъдещи очаквани загуби по заеми, които все още не са понесени). Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи. Ако заем има плаващ лихвен процент, процентът на дисконтиране за оценка на загубата от обезценка представлява текущият ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава като текущ финансов разход. Когато за финансов актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на СС 32, се класифицират като финансови пасиви, държани за търгуване, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на полученото вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието

След първоначалното им признаване, финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието, се оценяват по амортизируема стойност по метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от тези финансови пасиви се отчитат като текущи финансови приходи и разходи, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

е) Отписване на финансови инструменти

Финансовите инструменти се отписват изцяло или частично, когато договорните права или задължения по тях бъдат погасени, което е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Финансов инструмент, който е прехвърлен може да не се отписва, когато (а) Дружеството има право на обратно придобиване и има намерение и възможност да упражни това свое право; (б) Дружеството е едновременно и упълномощено и задължено да закупи обратно или да обезщети за прехвърления финансов актив при условия, които ефективно осигуряват възвращаемост, сходна на тази, която се очаква от финансовия инструмент, без да бъде прехвърлен; (в) прехвърленият финансов инструмент не е свободно достъпен на пазара и Дружеството е запазило в значителна степен всички финансови рискове, свързани с инструмента.

Отписването на финансов инструмент (резултатът от сделката или балансовата стойност на отписания инструмент) се отчита директно в отчета за приходите и разходите за съответния отчетен период. Когато се отписва финансов инструмент, за който има създаден резерв от преоценка, съответстващият резерв се отразява като текущ финансов приходи или текущ финансов разход.

ж) Справедлива стойност на финансовите инструменти

Справедливата стойност представлява сумата, за която даден актив може да бъде разменен или даден пасив да бъде уреден, в сделка между информирани и желаещи осъществяването на сделката страни, при справедливи пазарни условия.

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирувани пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

з) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Дълготрайни материални активи

Един актив се признава и отчита като дълготраен материален актив (ДМА), когато отговаря на определенията за ДМА съгласно СС 16 *Дълготрайни материални активи*, стойността на актива може да се определи надеждно и предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива. При признаването на ДМА, Дружеството прилага стойностен праг от 700 лв., под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни се отчитат като текущ разход при придобиването им. Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Дълготрайни материални активи, създадени в предприятието се отчитат по себестойност, а тези получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон – по оценка, приета от съда, плюс всички преки разходи. При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен материален актив, с тях се коригира балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално определената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като разход в периода, в който са направени.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Компютърна техника

2 г.

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Дружеството извежда временно от употреба активи и ги консервира по смисъла на СС 4 – Отчитане на амортизациите, ако съответните дълготрайни материални активи няма да бъдат употребявани за период от минимум 12 месеца и след изтичане на този период, се очаква предприятието отново да ги въведе в употреба. Начисляването на амортизацията на тези активи се преустановява от месеца, следващ извеждането им от употреба и започва отново от месеца, следващ въвеждането им в употреба.

Дълготраен материален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

й) Лизинг

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на база на принципа „предимство на съдържанието пред формата“. При промяна на условията по лизинговия договор, които водят до промяна на критериите за класификация съгласно СС 17 – Лизинг, се извършва нова класификация на лизинговите договори.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Лизинг (продължение)

Дружеството като наемател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. В началото на лизинговия договор, наетият актив се записва по справедлива стойност или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Общата сума на наемните плащания се отчита като задължение, а разликата между стойността, по която е записан наетия актив (както е посочено по-горе) и общата сума на договорените наемни плащания се отчита като финансов разход за бъдещ период. Последният се признава като текущ финансов разход пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора към общата сума на договорните лизингови плащания.

Лизинговите плащанията по договори за експлоатационен лизинг се признават като текущи разходи за външни услуги на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като наемодател

Лизингов договор, при който Дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като експлоатационен лизинг. Първоначалните разходи, извършени от Дружеството, във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за дейността за текущия период.

При финансови лизингови договори, Дружеството отчита като вземане определените в договора наемни плащания като разликата между сумата на последните и справедливата цена на отдадения актив се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди. Финансовите приходи за бъдещи периоди се признават като текущи финансови приходи пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора към общата сума на договорните наемни плащания.

к) Разходи по заеми

Разходи по заеми се признават като текущ финансов разход в периода, в който възникват.

л) Нематериални активи

Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. Когато нематериален актив е получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, неговата първоначална оценка се определя по оценката, приета от съда. Вътрешно създадените нематериални активи се оценяват първоначално по себестойност, представляваща сумата на разходите, извършени от момента, в който нематериалния актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен нематериален актив, те се отразяват като увеличение на балансовата стойност на съответния актив или като отделен нематериален актив и се определят като разходи за усъвършенстване, ако могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към нематериален актив и когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи в периода, в който са направени.

Вътрешно създаден нематериален актив се признава и отчита като нематериален актив в зависимост от фазата на създаване, в която се намира, а именно:

а) вътрешно създаден нематериален актив, възникнал от изследователска дейност (изследователска фаза на вътрешен проект), не се признава като нематериален актив;

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Нематериални активи (продължение)

б) вътрешно създаден нематериален актив, който възниква в резултат на дейност по развитие (фаза на развитие от вътрешен проект), се признава за нематериален актив, когато:

- Дружеството има техническа способност за завършване на нематериалния актив, така че да бъде готов за употреба или продажба;
- Ръководството има намерение за завършване на нематериален актив и за неговото използване или продажба;
- Дружеството има способност за използване или продажба на нематериалния актив;
- Ръководството очаква нематериалният актив да доведе до генерирането на бъдещи икономически изгоди, включително наличието на пазар или полезността му при вътрешна за предприятието употреба;
- Дружеството има адекватни технически, финансови и други ресурси, необходими за финализиране на развитието, използването или продажбата на нематериалния актив, и
- Разходите, произтичащи от нематериалния актив по време на неговото развитие, могат да бъдат оценени.

След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Други дълготрайни нематериални активи

6,7 г.

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Дружеството извежда временно от употреба активи и ги консервира по смисъла на СС 4 – Отчитане на амортизациите, ако съответните дълготрайни нематериални активи няма да бъдат употребявани за период от минимум 12 месеца и след изтичане на този период, се очаква предприятието отново да ги въведе в употреба. Начисляването на амортизацията на тези активи се преустановява от месеца, следващ извеждането им от употреба и започва отново от месеца, следващ въвеждането им в употреба.

Дълготраен нематериален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

- инвестиционни имоти – когато ги държи с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете;
- ползвани в дейността имоти – имоти, отговарящи на дефиницията на дълготраен материален актив;
- имоти за продажба – като например стоки, закупени с цел последваща продажба и отговарящи на дефиницията на стоково-материални запаси.

Когато имот включва част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността - в тези случаи се преценява дали тези части с различно предназначение могат да се отчитат поотделно, и ако:

- а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;
- б) не съществува такава възможност, ръководството на предприятието трябва да прецени дали частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло и в зависимост от тази преценка целият имот се класифицира като инвестиционен или за ползване в дейността. Дружеството счита, че част от имот е незначителна, ако съставлява по малко от 5 % от общата площ на имота.

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по сделката (професионални хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др.). Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено. Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон се осъществява по оценка, приета от съда. При извършване на последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, с тях се увеличава балансовата му стойност, когато могат да бъдат надеждно измерени и съотнесени към инвестиционния имот, и когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на използваемостта, увеличаване на качеството на имота, възможност за съкращаване на разходите, свързани с имота). Всички други последващи разходи се признават като текущ разход в периода, в който са направени.

След придобиването, инвестиционните имоти се оценяват по модела на цена на придобиване – по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Сгради	40 г.
Машини, съоръжения и оборудване	3-10 г.
Съоръжения	25 г.
Компютърна техника	2 г.
Други	6,7 г.

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив. Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

Инвестиционен имот се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи от дейността. Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

При тяхното потребление стоково-материалните запаси се оценяват както следва:

Материали	–	доставна стойност, определена на база на метода „средно-претеглена стойност“;
Готова продукция и незавършено производство	и –	стойността на употребените материали, разходи за преработка и другите разходи, свързани с производството, разпределени на база на нормален производствен капацитет. При изписването, се прилага метода „средно-претеглена стойност“

о) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка балансова дата, Дружеството определя дали активите са обезценени, което включва определянето на наличието на условия за обезценка на активите, определяне на възстановимата стойност на активите и изчисление на загуба от обезценка. Когато са налице условия за обезценка на даден актив, Дружеството определя неговата възстановима стойност, която е по-високата от нетната продажна цена на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Нетната продажна цена е цената, определена в сделката, намалена с преките допълнителни разходи по сделката. Когато няма пряка сделка и не съществува активен пазар, нетната продажна цена се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за нетната продажна цена на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубата от обезценка се признава веднага като текущ разход за дейността.

Към всяка дата на счетоводния баланс, Дружеството преценява дали съществуват признаци, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни признаци, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

п) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в счетоводния баланс включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

р) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има текущо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, включващи икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за приходите и разходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

с) Правителствени дарения (финансирания)

Правителствените дарения се признават при наличие на достатъчна сигурност, че дарението ще бъде получено и че всички свързани с него условия ще бъдат изпълнени. Когато дарението е като компенсация за минали разходи или загуби, то се признава като приход през периода на получаването. Когато дарението е свързано с амортизируем актив, то се отчита като финансиране и се признава като приход в текущия период, пропорционално на начислените за съответния период амортизации на актива, придобит в резултат на дарението. Когато дарението е свързано с неамортизируем актив, то се отчита като финансиране и се отразява като приход през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по дарението. Даренията, свързани с преотстъпени данъци се признават като приход през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по преотстъпването на данъците. Преотстъпеният или намален корпоративен данък по смисъла на Закона за корпоративното подоходно облагане се отчита като резерв. Когато Дружеството получава непарични правителствени дарения, дарението и актива се отчитат по справедливата им стойност. Правителствените дарения се представят в счетоводния баланс като финансирания, освен в случаите, когато съгласно нормативен акт се отчитат като резерви.

2.3 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на счетоводния баланс, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на счетоводния баланс, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на счетоводния баланс. Към 31 декември 2025 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 1 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.).

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

3. Приходи и разходи

3.1 Отчетените от Дружеството приходи с особено голям размер или обхват са:

- Приходи от наеми - 15 331 хил. лв. (2025 г.: 14 856 хил. лв.)

3.2 Други приходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Други приходи	30	33
	30	33

Отчетените от Дружеството разходи с особено голям размер или обхват са:

- Разходи за амортизации в размер на 2,649 хил. лв. (2024 г.: 3 047 хил. лв.)
- Финансови разходи в размер на 2,855 хил. лв. (2024 г.: 1,638 хил. лв.)

3.3 Разходи за външни услуги

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брокерски комисионни	-	165
Счетоводни и одиторски у-ги	64	60
Разходи свързани с поддръжка и ремонт на сгради	307	370
Наеми	18	18
Нотариални такси, юридически и консултантски у-ги	110	23
Други	16	18
	515	654

3.4 Други разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за данъци	2	1
Други разходи	22	15
	24	16

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

4. Данъци от печалбата

Основните компоненти на разхода за данъци от печалбата за годините, приключващи на 31 декември 2025 г. и 2024 г. са:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Отчет за приходите и разходите		
Разход за текущ данък от печалбата	910	913
Разход/Приход по отсрочени данъци	(6)	(6)
Разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	<u>904</u>	<u>907</u>

Приложимата ставка на данъка от печалбата за 2025 г. е 10% (2024 г.: 10%). През 2026 г. приложимата данъчна ставка остава непроменена.

Временните разлики и свързаните с тях отсрочените данъци към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. са както следва:

	Счетоводен баланс			
	Облагаеми временни разлики		Пасив по отсрочен данък	
	2025	2024	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облагаеми временни разлики и пасиви по отсрочени данъци				
Амортизация за данъчни цели	1 886	1 945	189	195
Пасив по отсрочен данък, нетно			<u>189</u>	<u>195</u>

Движението в отсрочените данъци е както следва:

	2025
	хил. лв.
1. В началото на годината	195
2. Признати в отчета за приходите и разходите през периода	(6)
3. Признати директно в собствения капитал през периода	-
4. В края на периода (1+2-3)	<u>189</u>

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

5. Дълготрайни материални активи

	Земи	Сгради	Машини, производствено оборудване и апаратура	Съоръжения и други	Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	Общо
	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>
Отчетна стойност:						
1. В началото на годината	-	-	-	64	-	64
2. На постъпили през периода	-	-	-	4	-	4
3. На излезли през периода	-	-	-	-	-	0
4. В края на периода (1+2-3)	-	-	-	68	-	68
Натрупана амортизация:						
8. В началото на периода	-	-	-	28	-	28
9. Начислена през периода	-	-	-	6	-	6
10. Отписана през периода	-	-	-	-	-	-
11. В края на периода (8+9+10)	-	-	-	34	-	34
15. Балансова стойност в края на периода (4 -11)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>34</u>

Обезценка на ДМА

През 2025 г., Дружеството не е признало загуба от обезценка.

Напълно амортизирани ДМА и временно извадени от употреба

Към 31.12.2025 г. отчетната стойност на напълно амортизирани машини и оборудване е 4 882 хил. лв.;

Към 31.12.2025 г. няма временно извадени от употреба ДМА.

Други оповестявания

Към 31.12.2025 г. Дружеството не използва в дейността си ДМА - чужда собственост.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

6. Нематериални активи

	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:		
1. В началото на годината	27	27
2. На постъпили през периода	-	-
3. На излезли през периода	-	-
4. В края на периода (1+2-3)	27	27
Амортизация:		
8. В началото на периода	25	25
9. Начислена през периода	-	-
10. Отписана през периода	-	-
11. В края на периода (8+9+10)	25	25
15. Балансова стойност в края на периода (4 - 11)	2	2

Обезценка на нематериални активи (НА)

Дружеството е определило, че не са налице условия за обезценка на нематериалните активи към 31.12.2025 г. и затова, не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

Други оповестявания

Към 31.12.2025 г., Дружеството не използва в дейността си НА - чужда собственост.

Дружеството не е извършвало разходи за изследователска дейност през 2025 г.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

7. Инвестиционни имоти / Дългосрочни инвестиции

	Дългосрочни инвестиции	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:		
1. В началото на годината	114 920	114 920
2. На постъпили през периода	-	-
3. На излезли през периода	-	-
4. В края на периода (1+2-3)	114 920	114 920
Последваща оценка:		
5. Увеличение	-	-
6. Намаление	-	-
7. Преоценена стойност (4+5-6)	-	-
Амортизация:		
8. В началото на периода	24 457	24 457
9. Начислена през периода	2 643	2 643
10. Отписана през периода	-	-
11. В края на периода (8+9+10)	27 100	27 100
Последваща оценка:		
12. Увеличение	-	-
13. Намаление	-	-
14. Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	27 100	27 100
15. Балансова стойност в края на периода (4 -14)	87 820	87 820

Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции включват инвестиционни имоти (ИИ), оборудване и обзавеждане оценявани по модела на цена на придобиване.

Към 31.12.2025 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти въз основа на извършена оценка от независим външен оценител възлиза на 180 132 хил. лв. Дружеството преценява, че не са налични индикации за тяхната обезценка.

Към 31.12.2025 г. сумата на договорените задължения за покупка, изграждане или разработване на ИИ възлизат на 0 хил. лв., а тези за ремонт, поддържане или подобрения - на 22 хил. лв.

Текущите разходи, свързани с инвестиционните имоти, са в размер на 285 хил. лв. и са свързани основно с текущата експлоатация, поддръжка и текущи ремонти на ИИ

Текущите приходи, свързани с отдаване под наем и управление на инвестиционните имоти, са в размер на 15,331 хил. лв.

През 2025 год. Дружеството е придобило 100% от капитала на ИБСКУС РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД, дружество регистрирано по силата на Българското търговско законодателство и вписано в ТР на РБългария под ЕИК 208399235. Дружеството отчита инвестицията в дъщерното предприятие по себестойност на придобиване на 100% от капитала на ИБСКУС РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД, възлизаща на 689 хил. лв.

Дружеството няма задължение за изготвяне на консолидиран финансов отчет, тъй като едновременно изпълнява изискванията на точка 5.2а) и 5.2б) на СС27 - КОНСОЛИДИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОТЧИТАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

8. Стоково-материални запаси

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Стоково-материални запаси, отчетени по доставна стойност/себестойност	3	3
Общо стоково-материални запаси по по-ниската от доставна стойност/себестойност и нетна реализируема стойност	<u>3</u>	<u>3</u>

9. Вземания

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от клиенти и доставчици, брутно	322	281
Минус: Натрупана обезценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания	-	-
Вземания от клиенти и доставчици, нетно	322	281
Други вземания, в т. ч.	-	-
- Данъци за възстановяване	-	-
Общо вземания, в т. ч.	<u>322</u>	<u>281</u>
- до 1 година	<u>295</u>	<u>227</u>
- над 1 година	<u>27</u>	<u>54</u>

10. Парични средства

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в банкови сметки	4 611	5 131
Парични средства в брой	-	-
Общо парични средства по счетоводен баланс	<u>4 611</u>	<u>5 131</u>

11. Записан капитал

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Записан, внесен капитал</i>		
19 550 броя обикновени акции с номинална стойност 15 лв. всяка (2024: 1,000 лв.)	19 550	19 550
15 200 броя привилегировани акции с номинална стойност 15 лв. всяка (2024: 1,000 лв.)	15 200	15 200
	<u>521</u>	<u>34 750</u>

11. Записан капитал - продължение

Всички акции към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. са изцяло платени.

През предходен отчетен период (2018 г.) ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование: НБГ ПАНГЕА РЕИК), Гърция придоби 100 % от акциите на Дружеството. Сделката по придобиване на Ай енд Би Риъл Естейт е финализирана на 28.12.2018 г.

Към 31.12.2025 год. записаният капитал на Дружеството е в размер на 521 250 лв. и е разпределен както следва:

- 19 500 броя обикновени акции с номинална стойност 15 лв. всяка
- 15 200 броя привилегирани акции с номинална стойност 15 лв. всяка

През 2025 год. Ръководството на Дружеството прецени, че Дружеството акумулира значителни приходи и печалби от дейността си, поради което е Дружеството няма нужда от значителен акционерен капитал. Направено е намаление на основния капитал на Дружеството чрез намаляване номиналната стойност на една акция. Освободените в следствие намалението на капитала средства са възстановени на акционера, а именно ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС.

Законови резерви:

Съгласно изискванията на Търговския Закон, Дружеството е задължено да образува фонд "Резервен" като заделя най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определена от устава. През отчетния период Дружеството е спазило законовите изисквания и е заделило във фонд "Резервен" сума в размер на 52 хил. лв., базирана на нетната печалба от дейността, реализирана за 2025 год. (2024: 736 хил. лв.).

Другите резерви са образувани по повод първоначалното учредяване на Дружеството както и резерви, свързани с капиталови ремонти.

12. Задължения към финансови предприятия

	Ефективен лихвен процент %	Падеж	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Юробанк България АД	Прайм лихвен процент + 1,6% надбавка	12/2025	78 189	42 280
Общо задължения към финансови предприятия			78 189	42 280
До 1 година			1 634	1 588
Над 1 година, в т.ч.			76 555	40 692
1-5 години			76 555	40 692

През 2024 год. Дружеството сключи договор за банков кредит с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД. Договорът е подписан на 13.12.2024 год. при следните условия :

1. Размер на главницата 80,189,030 лева
2. Краен срок за издължаване на кредита 31.10.2029 год.;
3. Погасяване на кредита :
 - 58 равни месечни вноски, дължими на 21-во число на всеки календарен месец - 138,257.00 лева, считано от 21.01.2025 до 21.10.2029 год.
 - на 31-ви Октомври 2029 год. - 72,170,150.00 лева
4. Лихвен процент, изчислен индекс ПРАЙМ Бизнес клиенти за лева на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, увеличен с надбавка в размер на 1,6%. Лихвата се изплаща ежемесечно на 21-во число на месеца.

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

12. Задължения към финансови предприятия – продължение

5. Обезпечения по кредита – Заемът е обезпечен с нетекущи активи (земи и сгради), притежавани от Дружеството, с балансова стойност към 31.12.2024 год. 90,501 хил. лв.

Във връзка със сключения нов договор за кредит Дружеството е учредило втора по ред ипотека в полза на на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД (първата по ред ипотека също е в полза на ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД) върху недвижими имоти както следва :

- Поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. Алабин № 1-3, с площ от 406 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра;
- Поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. Алабин № 1-3, с площ от 2 500 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра
- Поземлен имот, находящ се в гр. София, р-н Триадница, с площ от 299 кв.м. от кв. 257 по предходен регулационен план на гр. София, местност Центъра, ведно с построената в описаните имоти сграда, ведно с всички подобрения и приращения в Поземлените имоти

Други обезпечения по договора за кредит:

- Залог на цялото търговско предприятие;
- Залог на 34 750 акции на „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД собственост на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование: НБГ ПАНГЕА РЕИК). (предишна собственост на „Айкон“ ООД и „Брага Инвестмънтс“ ЕООД)
- Залог на настоящи и бъдещи вземания на титуляра „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД
- Залог на настоящи и бъдещи вземания на „Ай Енд Би Риъл Естейт“ ЕАД, произтичащи от договори за наем и договори от постъпления от продажби без ДДС, произтичащи от предварителни и/или окончателни договори за покупко-продажба на обекти, приети за обезпечение.

На 23.12.2024 год. Дружеството е усвоило част от договорената главница в размер на 42,774 хил. лв., като усвоената сума е използвана изцяло за издължаване на пълния размер на остатъчната главница по сключения през 2017 между „Ай енд Би Риъл Естейт“ ЕАД и „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД договор за заем. Към 31.12.2024 год. всички плащания по договора за кредит от 2017 год., вкл. главница, лихви, такси, комисионни и др., са напълно погасени.

На 29.01.2025 год. Дружеството е усвоило и остатъкът по одобрената главница по договора за заем от 13.12.2024 год. в размер на 37,415 хил. лв.

13. Задължения - други

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	71	132
Задължения към персонала	12	12
Депозити от клиенти в т.ч.	1 145	1 146
- до 1 година	362	-
- над 1 година	783	1 146
Данъчни и осигурителни задължения в т. ч.:	298	320
- осигурителни задължения	1	1
- данъчни задължения	297	319
Начислени разходи и суми подлежащи на възстановяване към клиенти	175	291
Общо задължения - други	1 701	1 901
До 1 година	918	755
Над 1 година, в т.ч.	783	1 146
от 1 до 5 години	783	1 146

14. Финансирания

През 2025 год. Дружеството не е било бенефициент и не се е ползвало финансирания.

15. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, с адрес:
Elenis Palaiologinas 17, Athinon Corner 3040 Limassol, Cyprus

Предприятия с контролно участие в Дружеството

100 % от акциите на Ай енд Би Риъл Естейт ЕАД се притежават от ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование НБГ ПАНГЕА РЕИК)

Акционерната структура на ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС е както следва:

Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	73.14%
Alpha Bank S.A.	9.87%
Invel Real Estate BV	0.55%
Anthos Properties S.A. (a subsidiary of Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2.10%
Други акционери	14.34%

Г-н Христофорос Папахристофору, с адрес Elenis Palaiologinas 17, Athinon Corner 3040 Limassol, Cyprus, контролира 75,90% от акционерния капитал с право на глас в Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.

Други свързани лица

Castlelake Opportunities Partners LLC – крайна компания майка от 23.05.2019 г. до 06.10.2023 г.

Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. – компания майка от 23.05.2019 г.

Национална Банка на Гърция – крайна компания майка от 28.12.2018 г. до 23.05.2019 г.

ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС (предишно наименование : НБГ ПАНГЕА РЕИК) – едноличен собственик на капитала от 28.12.2018 г.

ГЕК Терна Груп АД – крайна компания майка до 28.12.2018 г.

Айкон ООД – мажоритарен собственик на капитала на Дружеството до 28.12.2018 г.

Брага Инвестмънтс ЕООД – миноритарен собственик на капитала на Дружеството до 28.12.2018

Терна АД клон България – свързано лице до 28.12.2018 г.

Айкон - Боровец ЕООД

Домус Дивелъпмънт ЕООД – заличен търговец

Хермес Пропъртис АД

Стефан Иванов - свързано лице до 28.12.2018 г.

Дружеството отчита задължения по начислен и неизплатен към 31.12.2024 год. дивидент към прекия си собственик ПРОДЕА ИНВЕСТМЪНТС в размер на 5 182 хил. лв.

Дружеството е извършвало сделки със свързани лица и по-точно с:

- Айкон-Боровец ЕООД, като е отчело приход от наем в размер на 13 хил. лв.. Няма дължими салда за текущия и предходен отчетен период (2024 г.: Айкон ООД, отчетен приход от наем в размер на 24 хил. лв.).
- Айкон ООД - покупка на 100% от капитала на ИБИСКУС РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД, като покупната цена заплатената от Дружеството към Айкон ООД възлиза на 685 хил. лв.

Дружеството не е предоставяло аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

През 2025 г. са начислени суми за възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите в размер на 268 хил. лв. (2024: 519 хил. лв.)

15. Оповестяване на свързани лица - продължение

Членовете на Съвета не са придобивали, не притежават и не са прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Условия на сделките със свързани лица

Обичайно продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени, които не се отклоняват съществено от характерните справедливи стойности на дадените сделки. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не се предоставят или получават гаранции. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

16. Ангажименти и условни задължения

Правни искове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искове.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Управителния съвет.

Лизинги

Лизинги – Дружеството като наемател

Дружеството отчита за 2025 год. експлоатационни лизинги на активи МПС на стойност 18 хил. лв.

(2024: 18 хил.лв.).

Общата сума на бъдещите задължения по тези лизинги възлиза на 92 хил. лв. към 31.12.2025 г.

(2024: 18 хил.лв.).

Дружеството не разполага с активи, придобити при условията на финансов лизинг.

Други

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- ДДС – до 31/01/2018

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., както и за годината, приключваща 31 декември 2024г.

17. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са риск на паричния поток, ликвиден риск, ценови риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

17. Цели и политика за управление на финансовия риск – продължение

Риск на паричния поток

Дружеството би било изложено на риск на паричния поток при значителни колебания в размера на бъдещи парични потоци по финансови инструменти. Дружеството е сключило дългосрочни договори за наем със своите клиенти, като изисква и гаранции в случай на предсрочно прекратяване на договорите, които да гарантират получаването на парични потоци в обозримо бъдеще.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез текущи постъпления от клиенти.

Ценови риск - Валутен риск

Дружеството извършва покупки, продажби, предоставяне и получаване на заеми в чуждестранна валута – евро,. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

Ценови риск – Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Дружеството поддържа такова ниво на налични парични средства, достатъчно да гарантира главничните и лихвените си плащания в краткосрочен и средносрочен план. В случай на трайно повишение на лихвите по привлечения заеман капитал, Дружеството има готовност за инициране на преговаряне на условията по заема от кредитиращата го организация.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

18. Събития след датата на баланса

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 в отчетната валута на Дружеството, която ще бъде отразена проспективно 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 1.1.2026 г. в евро и от процеса по промяна в отчетната валута.

В края на февруари 2026 г. настъпи значимо геополитическо събитие в Близкия изток, което доведе до засилено регионално напрежение и повишена несигурност.

Поради ескалиращото геополитическо напрежение от февруари 2026 г. насам се наблюдава съществено увеличение на пазарната волатилност, както и колебания в цените на енергията, петрола и природния газ. Очаква се нарастване на инфлационния натиск, нарушения на световните вериги за доставки и забавяне на икономическия растеж.

Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от засегнатия регион. Ефектите от горните събития могат да окажат

АЙ ЕНД БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

18. Събития след датата на баланса - продължение

Дружеството третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след 31 декември 2025 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2025 г.