

Мадара Юрђп АД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2025

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	1
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Бележки към финансовия отчет	5

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2025	31 декември 2024
Активи			
Текущи активи			
Парични средства и еквиваленти	11	3	2
Общо текущи активи		3	2
Общо активи		3	2
Собствен капитал			
Регистриран капитал	12	50	50
Печалби и загуби		(104)	(94)
Общо собствен капитал		(54)	(44)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Заеми	13	53	43
Общо нетекущи пасиви		53	43
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	14	4	3
Общо текущи пасиви		4	3
Общо пасиви		57	46
Общо собствен капитал и пасиви		3	2

Бележките на страници 6 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

**PAUL
RILEY**Digitally signed
by PAUL RILEY
Date: 2026.03.30
14:19:41 +03'00'

Пол Райли

Изпълнителен директор

ALEKSANDAR
SILVIYANOV IVANOVDigitally signed by
ALEKSANDAR
SILVIYANOV IVANOV
Date: 2026.03.30
14:29:00 +03'00'Александър Иванов
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад от:

**Georgi Stoyanov
Trenchev**Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:34:39
+03'00'

Георги Тренчев

Управител

Ековис Одит България ООД, рег.№ 114

**Georgi Stoyanov
Trenchev**Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:38:27
+03'00'

Георги Тренчев

Регистриран одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2025	2024
Разходи за външни услуги	6	(7)	(6)
Разходи за възнаграждения на наети лица	7	(1)	(2)
Резултат от оперативна дейност		(8)	(8)
Финансови разходи	8	(2)	(2)
Нетни финансови разходи		(2)	(2)
Загуба преди данъци		(10)	(10)
Разходи за данъци	9	-	-
Загуба за периода		(10)	(10)
Общо всеобхватен доход за периода		(10)	(10)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (в лева)	10	(0.20)	(0.20)

Бележките на страници 6 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

**PAUL
RILEY**Digitally signed
by PAUL RILEY
Date:
2026.03.30
14:20:18 +03'00'

Пол Райли

Изпълнителен директор

**ALEKSANDAR
SILVIYANOV
IVANOV**Digitally signed by
ALEKSANDAR
SILVIYANOV IVANOV
Date: 2026.03.30
14:30:07 +03'00'

Александър Иванов

Съставител

Съгласно независим одиторски доклад от:

Георги Тренчев
УправителGeorgi Stoyanov
Trenchev
Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:35:10
+03'00'

Ековис Одит България ООД, рег.№ 114

**Georgi
Stoyanov
Trenchev**Digitally signed by
Georgi Stoyanov
Trenchev
Date: 2026.03.30
17:38:07 +03'00'Георги Тренчев
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	Бележка	Регистриран капитал	Общи резерви	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2024		50	-	(84)	(34)
Общо всеобхватен доход за периода					
Загуба за годината		-	-	(10)	(10)
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	(10)	(10)
Баланс на 31 декември 2024	12	50	-	(94)	(44)
Баланс на 1 януари 2025		50	-	(94)	(44)
Общо всеобхватен доход за периода					
Загуба за годината		-	-	(10)	(10)
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	(10)	(10)
Баланс на 31 декември 2025	12	50	-	(104)	(54)

Бележките на страници 6 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

**PAUL
RILEY**

Digitally signed
by PAUL RILEY
Date: 2026.03.30
14:21:02 +03'00'

Пол Райли
Изпълнителен директор

**ALEKSANDAR
SILVIYANOV
IVANOV**

Digitally signed by
ALEKSANDAR
SILVIYANOV IVANOV
Date: 2026.03.30
14:30:44 +03'00'

Александър Иванов
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад от:

**Georgi Stoyanov
Trenchev**

Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:35:29
+03'00'

Георги Тренчев
Управител

Ековис Одит България ООД, рег.№ 114

**Georgi Stoyanov
Trenchev**

Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:37:46
+03'00'

Георги Тренчев
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2025	2024
Парични потоци от основна дейност			
Плащания на доставчици и други кредитори		(8)	(7)
Плащания за заплати, осигуровки и други		-	(1)
Други		1	1
Нетен паричен поток от основна дейност		(7)	(7)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		-	-
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми		8	7
Нетен паричен поток от финансова дейност		8	7
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		1	-
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		2	2
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	11	3	2

Бележките на страници 6 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

**PAUL
RILEY**

Digitally signed
by PAUL RILEY
Date: 2026.03.30
14:21:29 +03'00'

Пол Райли
Изпълнителен директор

**ALEKSANDAR
SILVIYANOV
IVANOV**

Digitally signed by
ALEKSANDAR
SILVIYANOV IVANOV
Date: 2026.03.30
14:31:25 +03'00'

Александър Иванов
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад от:

**Georgi Stoyanov
Trenchev**

Digitally signed by Georgi
Stoyanov Trenchev
Date: 2026.03.30 17:35:48
+03'00'

Георги Тренчев
Управител

Ековис Одит България ООД, рег.№ 114

**Georgi
Stoyanov
Trenchev**

Digitally signed by
Georgi Stoyanov
Trenchev
Date: 2026.03.30
17:37:18 +03'00'

Георги Тренчев
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност	6
2) База за изготвяне	6
3) Значими счетоводни политики	8
4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени	16
5) Определяне на справедливите стойности	16
6) Разходи за външни услуги.....	16
7) Разходи за възнаграждения на наети лица.....	16
8) Финансови разходи	16
9) Данъци.....	17
10) Доходи на акция	17
11) Пари и парични еквиваленти	17
12) Капитал и резерви	18
13) Заеми	18
14) Търговски и други задължения.....	19
15) Финансови инструменти	19
16) Свързани лица	22
17) Събития след датата на отчетния период	22

Бележки към финансовия отчет**1) Статут и предмет на дейност**

Мадара Юръп АД („Дружеството“) е акционерно дружество със седалище в България. Дружеството е учредено на 11 август 2008 г. и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 31 август 2008 г., ЕИК 200341288 с наименование „Мейфеър Груп“ АД. На извънредно общо събрание на акционерите проведено на 07.01.2013г. е взето решение за промяна на фирмата на Дружеството на „Мадара Юръп“ АД, както и за промени в предмета на дейност, седалище, адрес на управление и на ръководните органи. Обявен е и нов Устав на Дружеството. Тези промени са отразени на 05.02.2013 г. с вписване в Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството под номер 20130205103306.

Мажоритарен собственик на капитала на Дружеството е Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, дружество организирано и съществуващо съгласно законите на Британски Вирджински острови, със седалище и адрес на управление Мандар Хаус, ет. 3, п.к. 2169, Джонсън'с Гът, Тортола, вписано в Търговския регистър на Британски Вирджински Острови под номер 548716.

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, и др. Дружеството е в началната фаза на своето развитие и планира реализация на луксозни ваканционни проекти основно по българското Черноморие.

Управлението на дружеството е едностепенно и се осъществява чрез Съвет на директорите. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, членове на Съвета на директорите са:

- Пол Райли – Изпълнителен Директор
- Жаклин Райли – неизпълнителен член на СД
- Христо Валериев Соколарски – независим член на СД

Мадара Юръп АД се представлява от г-н Пол Райли, в качеството му на изпълнителен директор, който управлява и представлява Дружеството пред трети лица.

Адресът на управление на Дружеството е гр. Варна 9002, бул. „Княз Борис I“, 82, ет. 2.

От 2009 година, акциите на Дружеството са допуснати за търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Борса – София под борсов код MDR / 6MF, ISIN код BG1100012092, регистрирани за търговия на Алтернативен пазар BaSE. Дружеството има издаден LEI код 894500BD3QB36TAD0X67.

2) База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен за издаване от съвета на директорите на 06.03.2026 г.

(б) Действащо предприятие

Мадара Юръп АД е регистрирано като акционерно дружество. Съгласно Търговския закон, Дружеството е задължено да поддържа собствения капитал (нетни активи) в размер, надвишаващ регистрирания капитал. Също така съгласно същия закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година.

Бележки към финансовия отчет**2) База за изготвяне (продължение)****(б) Действащо предприятие (продължение)**

Дружеството е реализирало загуба в размер на 10 хил. лева за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. (2024 г.: загуба 10 хил. лева). Към 31 декември 2025 г., общият собствен капитал (равен на нетните активи на Дружеството) е по-нисък от регистрирания акционерен капитал с 104 хил. лева (31.12.2024: по-нисък с 94 хил. лева).

Тези резултати, както и забавянето на началото на проектите поставят под съмнение приложението на принципа на действащо предприятие. Тези обстоятелства се дължат на факта, че Дружеството все още е в начална фаза на развитие и реализира предварителни административни разходи и разходи за правни и консултантски услуги свързани с подготвителни дейности за осъществяване на проекти на дружеството за изграждане и продажба на недвижими имоти. Тези разходи се заплащат със средства от акционерите предоставени като заеми или собствен капитал.

Акционерите на Дружеството са в процес на изготвяне и одобрение на план за развитие с цел да осигури изпълнение на чл.252 (1) т.5 от Търговския закон. Този план включва увеличение на капитала на дружеството с ажио. Дружеството е получило финансовата подкрепа на крайната компания-майка за обозримото бъдеще. Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с дружество под общ контрол Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД (виж бележка 13).

В допълнение, към 31.12.2025 г. Дружеството няма просрочени изискуеми парични задължения към трети лица.

Ръководството вярва, че планът за развитие, който включва увеличение на капитала на дружеството с ажио, както и очакваното бъдещо развитие на проекта, в бъдеще ще доведат до печалба и увеличаване на нетните активи в размер по-висок от регистрирания капитал. Поради това, както и на базата на съществуващите капиталови ресурси и потвърдената продължаваща подкрепа от собствениците на капитала на Дружеството, Ръководството вярва че прилагането на предположението за действащо предприятие е подходящо с оглед обстоятелствата.

(в) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

(г) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(д) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута**(i) Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

(б) Финансови инструменти**(i) Признание и първоначално оценяване**

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Дружеството става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(ii) Класификация и последващо измерване**Финансови активи**

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: справедлива стойност, ССДВД – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по ССППЗ.

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

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Бележки към финансовия отчет

3) Съществени счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

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

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Дружеството може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Дружеството може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

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

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

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Дружеството.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики (продължение)****(б) Финансови инструменти (продължение)**

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Дружеството разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Дружеството взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Дружеството към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ: Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.

Финансови активи по амортизирана стойност: Тези активи се оценяват в последствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност е се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.

Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД: Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики (продължение)****(б) Финансови инструменти (продължение)****Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби (продължение)**

Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД: Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или според ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира според ССППЗ ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви според ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

(iii) Отписване**Финансови активи**

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

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

Финансови пасиви

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

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

(iv) Компенсирано представяне

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

Бележки към финансовия отчет

3) Съществени счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(v) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Пределните разходи пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(vi) Дивиденди

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани.

(в) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Дружеството признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инвестиции, оценявани по ССДВД; и
- активи по договори с клиенти.

Дружеството измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив, освен за следните, за които се измерва ОКЗ за 12-месечен период:

- дългови ценни книжа, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата; и
- други дългови ценни книжа и банкови салда, за които кредитният риск (т.е. рискът от неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент) не е нараснал значително от първоначалното признаване.

Загуба от обезценка на търговските вземания и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

Дружеството счита, че финансовия актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към Дружеството в пълен размер, без да изисква от Дружеството действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или
- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики (продължение)****(в) Обезценка (продължение)**

Максималния период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Дружеството е изложено на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (тоест разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи). ОКЗ са дисконтират е ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определено влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от Дружеството при условия, които Дружеството не би разгледало иначе
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

Отписване

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За корпоративни клиенти, Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики (продължение)****(г) Доходи на наети лица****(i) Планове с дефинирани вноски**

Задълженията за превеждане на вноски по плановите с дефинирани вноски се признават като разходи когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) Планове с дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителът има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати.

Поради малобройния персонал към датата на отчета, ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители като несъществен.

(iii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(д) Приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Дружеството признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента. Тъй като все още не е започнало своята основна дейност, Дружеството не признава приходи от договори с клиенти.

(е) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Бележки към финансовия отчет**3) Съществени счетоводни политики (продължение)****(е) Данъци върху дохода (продължение)***Отсрочен данък*

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

(ж) Финансови приходи и разходи

Дружеството няма финансови приходи. Финансовите разходи на Дружеството включват разходи за лихви.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

(з) Промени в счетоводните политики

Дружеството приложи първоначално някои промени в стандарти и разяснения, които са в сила от 1 януари 2025 година, но те нямат съществен ефект върху счетоводните политики и финансовия отчет на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Определени нови стандарти влизат в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2026 г. и за които има възможност за по-ранно прилагане. Въпреки това Дружеството не е приложило по-рано тези нови или променени стандарти, при изготвянето на този финансов отчет, тъй като не са приложими за дейността му, поради специфичните въпроси, които се третират и не биха довели до промени в текущите счетоводни политики.

5) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Краткосрочни безлихвени вземания се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период.

(ii) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

6) Разходи за външни услуги

В хиляди лева

Одит
Поддържане на емисия и публично предлагане на акции
Административни

2025	2024
2	2
5	4
7	6

7) Разходи за възнаграждения на наети лица

В хиляди лева

Разходи за заплати и възнаграждения
Социални и други осигуровки

2025	2024
1	2
-	-
1	2

8) Финансови разходи

В хиляди лева

Разходи за лихви по заеми от свързани лица

2025	2024
2	2
2	2

Бележки към финансовия отчет

9) Данъци

За годината Дружеството е реализирало данъчна загуба в размер на 9 хил. лева (2024: 8 хил. лева).

Дружеството не е признало активи по отсрочени данъци тъй като на този етап не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични, срещу които Дружеството да може да ги използва.

Активи по отсрочени данъци не са признати по отношение на следите позиции:

<i>В хиляди лева</i>	2025	2024
Данъчна загуба с право на пренасяне	41	39
Слаба капитализация	59	57
	100	96

Данъчната загуба с право на пренасяне може да бъде използвана срещу бъдещи облагаеми печалби в рамките на пет години, считано от годината на нейното възникване. Данъчните загуби изтичат през периода 2026 – 2030 год.

Непризнатите за данъчни цели разходи за лихви от прилагане на режима на слаба капитализация по ЗКПО могат да бъдат приспадани от бъдещи облагаеми печалби през следващите години до изчерпването им при наличието на определени в закона условия.

Непризнатите активи по отсрочени данъци са оценени като е прилагана очакваната данъчна ставка, при която те биха могли да бъдат реализирани, а именно 10%.

10) Доходи на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основен доход на акция към 31 декември 2025 г. е базирано на загубата за обикновени акционери от 10 хил. лева (2024: 10 хил. лева), и средно претегления брой обикновени акции от 50,000. (2024: 50,000.), изчислени както следва:

	2025	2024
Печалба (Загуба) за периода (<i>в хил. лева</i>)	(10)	(10)
Печалба (Загуба) за обикновените акционери (<i>в хил. лева</i>)	(10)	(10)
Средно претеглен брой на обикновени акции към 31 декември	50,000	50,000
Обикновен доход на акция (<i>в лева</i>)	(0.20)	(0.20)

През годината няма издавани нови акции.

11) Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2025	2024
Суми по разплащателни сметки	-	-
Суми по банкови сметки по получени гаранции на членовете на СД	3	2
	3	2

Сумите по банкови сметки за гаранции на членовете на съвета на директорите (СД) са получени в съответствие със Закона за Публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) чл. 116.

Бележки към финансовия отчет

12) Капитал и резерви

Основният капитал на дружеството към 31.12.2025 г. е 50,000 лева разпределен в 50,000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Всички акции образуват един клас от обикновени безналични поименни акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция. Регистрираният капитал е изцяло внесен към датата на учредяването.

Акционерна структура	брой акции 31.12.2025	дял % 31.12.2025	брой акции 31.12.2024	дял % 31.12.2024
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид	49,998	99.996%	49,998	99.996%
Радослав Димитров	2	0.004%	2	0.004%
	50,000	100%	50,000	100%

13) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 15.

В хиляди лева	Бележка	2025	2024
Нетекущи пасиви			
Заем от свързано лице	13	53	43
		53	43
Текущи пасиви			
Заем от свързано лице	14	-	-
		-	-

Условия и график на изплащане:

В хиляди лева	Валута	Номинален Лихвен процент	31 декември 2025		31 декември 2024	
			Номинална Стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова Стойност
Заем от свързано лице	EUR	3m Euribor+2%	53	53	43	43
Общо задължения			53	53	43	43

През 2014 г. Дружеството е сключило договор за револвиращ заем с Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД с лимит до 300 хил. евро. За целия срок на договора, са допустими многократни усвоявания и многократни погасявания в рамките на лимита. С допълнително споразумение от 2016г, базиращо се на решение на общото събрание на акционерите от 05.12.2016г., крайния срок за изплащане на заема е удължен до 15.04.2024г. След решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2023 г. и последващо допълнително споразумение от 03.07.2023 г., крайния срок за погасяване на заема е удължен до 30.06.2030 г.

Бележки към финансовия отчет

14) Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2025	2024
Задължения към доставчици		1	1
Персонал		1	-
Задължения по гаранции към членовете на СД	18	2	2
		4	3

15) Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

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

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Съветът е отговорен за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти или банки.

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	Балансова стойност	
		2025	2024
Парични средства по банкови сметки	11	3	2
		3	2

Бележки към финансовия отчет

15) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

Дружеството също така е сключило рамков договор за револвиращ кредит с лимит до 300 хил. евро с Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години
31 декември 2025						
Необезпечени заеми	53	(61)	-	-	-	(61)
Търговски и други задължения	4	(4)	-	(4)	-	-
	57	(65)	-	(4)	-	(61)
31 декември 2024						
Необезпечени заеми	43	(53)	-	-	-	(53)
Търговски и други задължения	3	(3)	-	(3)	-	-
	46	(56)	-	(3)	-	(53)

Договорените парични потоци по необезпечените заеми са изчислени на база на действащия към датата на отчета лихвен процент по съответните договори за заем.

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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като възникналите покупки и разходи за Дружеството са деноминирани в евро или лева.

Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

Бележки към финансовия отчет

15) Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Експозиция към лихвен риск

Към отчетната дата профилът на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е:

В хиляди лева	Номинална стойност	
	2025	2024
Инструменти с фиксирани лихвени проценти		
Финансови пасиви	-	-
	-	-
Инструменти с променливи лихвени проценти		
Финансови пасиви	53	43
	53	43

Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с плаваща лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с плаваща лихва по справедлива стойност чрез печалби и загуби.

Промяна на лихвените нива с 1 процент не би имала ефект в печалби и загуби.

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Капиталът се състои от акционерен капитал и, на този етап, акумулирана загуба. Както е оповестено в бележка 2.(б) по-горе, Дружеството е в начална фаза на развитие и все още не генерира възвръщаемост за акционерите.

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

Бел.	31 декември 2025 г. Балансова стойност			31 декември 2024 г. Балансова стойност		
	финансови активи по амортизи- рана ст-ст	други финансови пасиви	Общо	финансови активи по амортизи- рана ст-ст	други финансови пасиви	Общо
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност						
Пари и парични еквиваленти 11	3	-	3	2	-	2
	3	-	3	2	-	2
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност						
Заеми от свързани лица 13	-	(53)	(53)	-	(43)	(43)
Търговски и др. задължения 14	-	(4)	(4)	-	(3)	(3)
	-	(57)	(57)	-	(46)	(46)

Бележки към финансовия отчет

16) Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице със следните компании:

Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид – предприятие - майка на Дружеството и крайно контролиращо лице.

Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД – дружество под общ контрол (БПИТ ЕАД).

Българскиан Агриленд ЕООД – дружество под контрол на БПИТ ЕАД.

Сделки и незакрити баланси със свързани лица

В хиляди лева	Бел.	Стойност на сделките за периода приключващ на		Крайни салда към	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Предоставен заем от БПИТ ЕАД	13	8	7	46	38
Начислени лихви по заем от БПИТ		2	2	7	5

Сделки с ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Дружеството не е отпускарло заеми на ключовия управленски персонал.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са както следва:

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочни доходи	-	-
	-	-

Към 31 декември 2025 г. задължението на Дружеството по получени гаранции за управление от членовете на съвета на директорите е 2 хил. лева (2024: 2 хил. лв).

17) Събития след датата на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на която този финансов отчет е одобрен за издаване от съвета на директорите.