

ПРИМОРСКО КЛУБ ЕАД

***ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И ОДИТОРСКИ ДОКЛАД***

31 декември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....</i>	<i>3 стр.</i>
<i>ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....</i>	<i>4 стр.</i>
<i>ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....</i>	<i>5 стр.</i>
<i>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....</i>	<i>6 стр.</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....</i>	<i>7 стр.</i>
<i>ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА</i>	<i>35 стр.</i>
<i>ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....</i>	<i>54 стр.</i>
<i>ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА</i>	<i>59 стр.</i>
<i>ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....</i>	<i>66 стр.</i>
 <i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР</i>	
 <i>ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 3, Т. 4 ОТ ЗППЦК</i>	

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2025 г.

	Прило- жение №	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	4	47 762	44 730
Други нетекущи активи	5	77	87
Всичко нетекущи активи		47 839	44 817
Текущи активи			
Материални запаси	6	96	180
Търговски и други вземания	7	153	123
Парични средства	8	164	175
Всичко текущи активи		413	478
Всичко активи		48 252	45 295
Капитал			
Акционерен капитал	9	6 000	6 000
Законови и допълнителни резерви		30 898	30 830
Преоценъчен резерв	10	8 138	4 838
Натрупани резултати		(1 591)	(1 792)
Всичко капитал		43 445	39 876
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	11	766	958
Задължения по търговски заеми	12	145	677
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	13	844	499
Всичко нетекущи пасиви		1 755	2 134
Текущи пасиви	14	3 052	3 285
Всичко пасиви		4 807	5 419
Всичко капитал и пасиви		48 252	45 295

Прокурист:
Цветелина Златкова

Прокурист:
Здравко Василев

Съставител:
Елена Пенчева Атанасова

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 34 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Прило- жение	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
	№		
Приходи от продажби	15	10 508	9 642
Други приходи от дейността	16	295	190
Общо приходи от дейността		10 803	9 832
Разходи за материали	17	(3 319)	(3 228)
Разходи за външни услуги	18	(1 839)	(1 547)
Разходи за персонала	19	(3 275)	(2 990)
Разходи за амортизация	4	(1 418)	(1 464)
Други оперативни разходи	20	(522)	(370)
Всичко разходи по икономически елементи		(10 373)	(9 599)
Увеличение/(намаление) на запасите от продукция		8	-
Финансови разходи	21	(134)	(155)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		304	78
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	22	(35)	(10)
Печалба/(загуба) за периода		269	68
Друг всеобхватен доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата и загубата, в т.ч.</i>		3 300	-
Преоценки на имоти, машини и съоръжения		3 666	-
Данъчни ефекти, свързани с тези компоненти		(366)	-
Общ всеобхватен доход за периода		3 569	68
Доход/(загуба) на една акция в лв.	23	0,04	0,01

Прокурист:
Цветелина Златкова

Прокурист:
Здравко Василев

Съставител:
Елена Пенчева Атанасова

30 март 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 34 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Акционерен капитал	Законови и допълнителни резерви	Преоценъчен резерв	Неразпределени печалби/ (непокрити загуби)	Печалба/ (загуба)	Общо капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 000	30 667	4 838	(1 817)	120	39 808
Печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	68	68
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	68	68
Прехвърляне на печалбата/(загубата)	-	163	-	(43)	(120)	-
Салдо на 31 декември 2024 г.	6 000	30 830	4 838	(1 860)	68	39 876
Печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	269	269
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	3 300	-	-	3 300
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	3 300	-	269	3 569
Прехвърляне на печалбата/(загубата)	-	68	-	-	(68)	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 000	30 898	8 138	(1 860)	269	43 445

Прокурист:
Цветелина Златкова

Прокурист:
Здравко Василев

Съставител:
Елена Пенчева Атанасова

30 март 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 34 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	175	158
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	11 456	10 731
Плащания на доставчици и други кредитори	(6 251)	(5 459)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(3 220)	(2 960)
Възстановени (платени) данъци	(490)	(240)
Други парични постъпление/(плащания)	15	(5)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 510	2 067
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащане за покупка на нетекущи активи	(572)	(1 233)
Предоставени заеми	-	(100)
Върнати заеми	-	26
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(572)	(1 307)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	-	853
Платени заеми	(839)	(1 443)
Платени лихви и банкови комисионни	(110)	(152)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(949)	(742)
Изменение на наличностите през годината	(11)	18
Нетни изменения във валутните курсове	-	(1)
Парични наличности в края на периода	164	175

Прокуриснт:
Цветелина Златкова

Прокуриснт:
Здравко Василев

Съставител:
Елена Пенчева Атанасова

30 март 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 34 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

Приморско клуб ЕАД е учредено през 2011 година чрез отделяне от Албена АД по реда на чл. 262г от Търговския закон. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 21.11.2011 година с ЕИК 201795176, със седалище и адрес на управление: гр. Приморско, Международен младежки център (ММЦ), Административна сграда. Дружеството е публично дружество и неговите акции се търгуват на Българската фондова борса. Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко с предоставяне на хотелиерски услуги и свързаните с тях ресторантьорска дейност, отдаване под наем на търговски площи и помещения, експлоатация на летателна площадка, експлоатация на спортни съоръжения (стадион и тенис корт) и други съпътстващи туристическите услуги.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия годишен финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от трима членове и се представлява от изпълнителния директор и/или прокурист заедно и поотделно. Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 30 март 2026 г.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Към 31 декември 2025 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на предприятието, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

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

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика и оповестяванията във финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2025 г.: *Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., приет от ЕС.*

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период (продължение)

Измененията предоставят указания за определяне на обменния курс, когато дадена валута не може да бъде обменена в друга валута. Измененията също така въвеждат допълнителни изисквания за оповестяване относно характера на ограниченията върху обменемостта и използваните методи за определяне на обменния курс.

Прилагането на тези изменения не оказват влияние върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на дружеството за 2025 година.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

Всички данни за 2025 г. и за 2024 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата.

Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.5. Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет на дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025, е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Към 31 декември 2025 година текущите пасиви на дружеството превишават неговите текущи активи с 2,639 хил. лв. Независимо от това, Ръководството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и уреждане на задълженията си по подходящ начин, тъй като има подкрепата на едноличния си собственик. Отчитайки тези обстоятелства настоящият финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. С решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година бе прието, че България изпълнява необходимите условия за приемане на еврото в страната считано от 1 януари 2026 година. Съответно от тази дата дерогацията, посочена в чл. 5 от Акта за присъединяване от 2005 година е отменена.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.8. Функционална валута и валута на представяне (продължение)

Българска Народна Банка (БНБ) определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути като използва курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. Ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове с помощта на различни контролни механизми, за да определи адекватни цени на услугите, цената на привлечените средства и адекватно поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

2.9.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране, например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.9.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на туристическите услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.9. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.9.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Дружеството управлява кредитния риск посредством наложена политика за оценка на клиентите. Основните количествени и качествени фактори, които оказват влияние за оценка на потенциалните и настоящите клиенти с кредитна история, на тяхната платежоспособност, очакван обем на продажбите, репутацията им и други. Дружеството предоставя кредитни периоди на клиентите си до 30 дни. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат.

2.9.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Поради наличието на ликвиден риск, дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Избраният от дружеството подход за последваща оценка на сградите е моделът на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. В дружеството е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичаща от преоценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента “преоценен резерв” на собствения капитал. Намаление, което компенсира предходни увеличения, относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до размера на предхождащо увеличение за този актив, като намалява и сумата на собствения капитал в статията „преоценен резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределените печалби.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.1. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Всяка друга позиция от имоти, машини и съоръжения последващо се оценява в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг са представени в отчета за финансовото състояние и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

Преносните стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

3.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка ежегодно, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

3.3. Амортизация на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

3.3. Амортизация на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Групи дълготрайни активи	2025 г.	2024 г.
Сгради	от 6 до 53 години	от 6 до 53 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 4 до 40 години	от 4 до 40 години
Транспортни средства	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години
Стопански инвентар и други	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Растения носители – плодни дървета	25 години	25 години
Софтуер	5 години	5 години
Оперативни права	5 години	5 години
Други дълготрайни нематериални активи	5 години	5 години

Амортизацияните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизацияните норми.

3.4. Материални запаси

При тяхната покупка материалните запаси са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно претеглената цена. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност.

3.5. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент.

При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

3.5. Финансови инструменти (продължение)

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, като прилага модела на очакваната кредитна загуба. Ръководството преценява всички обективни доказателства за събираемостта на дължимите суми от момента на първоначалното им признаване до настъпването на техния падеж. Като индикатори за очаквана загуба от търговските вземания се приемат настъпилите финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. За обезценяването на отделните вземания ръководството прилага проценти, които се определят на основата на забавата на плащанията във времето. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите за това се начисляват в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за нейна сметка. Възстановяването на загубите от обезценката на търговските вземания се извършва чрез отчета за всеобхватния доход и се представя като намаление на позицията, в която преди това тя е била отразена. Начислените и възстановените обезценки се представят компенсирани и се поясняват в приложението към финансовия отчет.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

3.6. Основен капитал

Основният капитал е представен до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите, като се определя срок не по дълъг от две години за пълното му внасяне. Апортните вноски в основния капитал се представят по цена не по-висока от оценката им, направена от назначените за целта вещи лица по реда на Търговския закон.

3.7. Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и дружествения договор.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.8. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в отчета за финансовото състояние на дружеството е представен резултата от извършваните преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба след отписването на съответния актив от отчета за финансовото състояние на дружеството.

3.9. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановете за дефинирани вноски.

(б) Платен годишен отпуск

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.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

3.10. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност икономически ползи да бъдат необходими за покриването му. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

3.11. Лизингови договори

Дружеството като лизингополучател

Към датата на сключването Дружеството оценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Дружеството признава право на ползване и съответното лизингово задължение за всички лизингови договори по които е лизингополучател, с изключение за краткосрочните лизинги (със срок от 12 месеца или по-малко) и за лизинги за активи с ниска стойност (такива като таблети, компютри, малък стопански инвентар и телефони). За тези договори Дружеството признава плащанията на наемите като оперативни разходи на линейна база за срока на договора, освен в случаите когато друга база е по-подходяща за периода от време през което се консумират изгодите от наетите активи.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.11. Лизингови договори (продължение)

Първоначално лизинговото задължение се оценява по сегашната стойност на лизинговите вноски, които подлежат на плащане към датата на сключване на договора, дисконтирана с лихвения процент, заложен в договора, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

Лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат:

- фиксирани плащания (включително фиксираните по същество плащания) минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Лизинговото задължение се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние. Пасивът по лизинга се оценява последващо като се увеличава преносната му стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга (като се използва метода на ефективния лихвен процент) и се намалява преносната му стойност, за да отрази извършените лизингови плащания.

Дружеството преоценява пасива по лизинга (и прави съответните корекции на свързаното право на ползване) в случаите когато:

- има промяна в срока на лизинговия договор или има промяна в оценката на опция за закупуване на основния актив, направена съобразно събитията и обстоятелствата. В тези случаи се преоценява пасива по лизинга, като се дисконтират коригираните лизингови плащания с коригирани дисконтов процент;
- има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент или промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност. В тези случаи пасива по лизинга се преоценява като се дисконтират променените лизингови плащания с непроменен дисконтов процент (освен ако промяната в лизинговите плащания произтича от промяна в плаващите лихвени проценти когато се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- има изменение в лизингов договор и то не е отчетено като отделен лизинг, в който случай пасивът по лизинга се преоценява за променените условия като се дисконтират коригираните лизингови плащания на база коригирания дисконтов процент към ефективната дата на промяната.

Първоначалната оценка на активите с право на ползване включва размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга и всички първоначалните преки разходи. Последващо активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.11. Лизингови договори (продължение)

Правото на ползване се амортизира за по-краткия от срока на лизинга или полезния живот на наетия актив. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване и Дружеството възнамерява да упражни тази опция, активът с право на ползване се амортизира за срока на полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от началната дата на лизинговия договор.

Активите с право на ползване се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Дружеството като лизингодател

Лизинговите договори, по които Дружеството е лизингодател се класифицират като договори за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Всички други договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като приход по линейния метод за срока на съответния лизингов договор. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка със сключването на договор за оперативен лизинг, се прибавят към преносната стойност на отдадения под наем актив и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

Сумата на плащанията, дължими от лизингополучателя по финансов договор, се признават като вземане в размер на нетната инвестиция съгласно лизинговия договор. Приходите от финансов лизинг се признават за срока на лизинговия договор според модела на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната инвестиция в лизинга на Дружеството.

3.12. Признаване на приходите и разходите

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

3.12.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

Приходите от продажба на стоки се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.12.1. Приходи от продажба на стоки и услуги (продължение)

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- има търговска същност и мотив;
- страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и са се ангажирали да го изпълнят;
- правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани;
- условията за плащане могат да бъдат идентифицирани;
- съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка през всеки отчетен период.

Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато:

- всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване);

и/или

- когато договърът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на договореното възнаграждение, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

3.12.2. Приходи от правителствени дарения

Приходите от правителствени дарения свързани с амортизируеми активи се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението, след като всички условия по договора са изпълнени. Правителствените дарения свързани с прихода се признават в отчета за всеобхватния доход, в същите периоди, в които са признати разходите, които компенсират.

3.12.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се начисляват по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефекта от дисконтирането е несъществен. Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на дружеството да получи този приход.

3.12.4. Други приходи

Другите приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на дружеството и се признават по силата на други стандарти, които са извън обхвата на МСФО 15.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.12.5 . Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

3.12.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефектът от дисконтирането е несъществен. Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на дружеството. Разходите по заеми се признават като текущи за периода, в който са възникнали.

3.13. Доход на акция

Дружеството представя данни за основни доходи на акция или доходи на акция с намалена стойност за обикновените си акции. Основните доходи на акция се изчисляват като печалбата или загубата, разпределяема към обикновените акционери се раздели на среднопретегления брой на обикновени акции на дружеството през този период.

3.14. Данъчно облагане

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 и 2024 година Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2026 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

3.15. Изплатени дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.16. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третираат като свързани лица.

3.17. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

В процеса на прилагането на счетоводната политика ръководството на дружеството извършва преценки, които оказват значителен ефект върху настоящия финансов отчет. Такива преценки по дефиниция рядко са равни на действителните резултати. В резултат от тяхната същност, те се подлагат на постоянен преглед и актуализация и обобщават историческия опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които ръководството вярва, че са разумни при съществуващите текущи обстоятелства.

Преценките и предположенията, които носят значителен риск да доведат до съществена корекция в преносните стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са изложени по-долу.

Преоценени стойности на сгради

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на сградите, които се оценяват по справедлива стойност.

При тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове дълготрайни материални активи:

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване;
- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност. За прилагане на подхода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота (поземлена рента), който се капитализира, за да се превърне в настояща стойност.
- *Метод на разходите (вещна стойност)* - метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

Такива преоценки следва да се извършват достатъчно често, когато има индикации, че справедливата стойност на определен клас активи се е променила съществено.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на преоценяваните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на преоценяваните имот.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.18. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

За целта се разработват варианти на прогнози, чрез които се отчитат различните предположения за рискове, несигурности и вероятности за бъдещата реализация на паричните потоци и доходи от тези инвестиции. Всеки от вариантите се анализират внимателно от ръководството и резултатите от тях се претеглят при изчислението на възстановимата стойност на съответната инвестиция.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и преносни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Обезценка на вземания

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, Ръководството на Дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби като е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания.

Лизинг

Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора, Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив).

Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

4. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

4. 1. Имоти, машини и съоръжения

	Земи	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Транспорт ни средства	Билогич ни активи	В процес на придобиване	Общо
	хил лв.	хил лв.	хил лв.	хил лв.	хил лв.	хил лв.	хил лв.	хил лв.
Отчетна стойност:								
Салдо към 01 януари 2025 г.	11,694	27,987	10,056	3,679	144	13	868	54,441
Придобити през периода	-	-	-	-	-	-	619	619
Прехвърлени в група	-	-	137	126	-	-	(263)	-
Отписани през периода	-	-	(2)	(4)	-	-	(22)	(28)
Преоценка призната в капитала	-	3,695	-	-	-	-	-	3,695
Обезценка призната в капитала	-	(29)	-	-	-	-	-	(29)
Призната обезценка в печалба и загуба	-	(99)	-	-	-	-	-	(99)
Възстановена обезценка в печалба и загуба	-	286	-	-	-	-	-	286
Отписване на амортизация при преоценка	-	(3,132)	-	-	-	-	-	(3,132)
Салдо към 31 декември 2025 г.	11,694	28,708	10,191	3,801	144	13	1,202	55,753
Натрупана амортизация:								
Салдо към 01 януари 2025 г.	-	2,504	4,776	2,669	130	8	-	10,087
Амортизация за периода	-	628	445	315	3	1	-	1,392
Амортизация на излезлите	-	-	(2)	(4)	-	-	-	(6)
Отписване на амортизация при преоценка	-	(3,132)	-	-	-	-	-	(3,132)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	-	5,219	2,980	133	9	-	8,341
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	11,694	28,708	4,972	821	11	4	1,202	47,412
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.	11,694	25,483	5,280	1,010	14	5	868	44,354

Имотите, машините и съоръженията в процес на придобиване представляват капитализирани разходи за създаването им, които след пускането им в експлоатация, се използват от дружеството за собствени нужди.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

4.1. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Към 31 декември 2025 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 5,119 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. – 4,539 хил. лв.) са предоставени като обезпечение по получени от Дружеството банкови заеми (виж т.11) както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Земи	1,440	1,440
Сгради	3,135	2,505
Съоръжения	544	594

4.2. Нематериални активи

	Права и други	В процес на придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо към 01 януари 2025	522	25	547
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	<u>522</u>	<u>25</u>	<u>547</u>
Натрупана амортизация:			
Салдо към 01 януари 2025	171	-	171
Амортизация за периода	26	-	26
Амортизация на излезлите	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	<u>197</u>	<u>-</u>	<u>197</u>
Преносна стойност към 31 декември 2025	<u>325</u>	<u>25</u>	<u>350</u>
Преносна стойност към 31 декември 2024	<u>351</u>	<u>25</u>	<u>376</u>

5. Други нетекущи активи – като други нетекущи активи в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. е представено вземане по предоставен през 2024 г. дългосрочен инвестиционен заем за покупка на имот на едно физическо лице. Заемът е в размер на 100 хил.лв. и е предоставен за периода от 10 г. Предвидено е погасяването да се извършва на равна месечни вноски за целия срок на договора. Лихви се начисляват само за данъчни цели. Заемът е обезпечен с ипотека върху недвижимия имот, закупен със заема. Вземането по заема към 31 декември 2025 г. е в размер на 87 хил.лв., в т.ч. нетекуща част – 77 хил.лв. и текуща част – 10 хил.лв. (към 31 декември 2024 г. - 97 хил.лв., в т.ч. нетекуща част – 87 хил.лв. и текуща част – 10 хил.лв.) (виж т.7).

6. Материални запаси

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Материали, в т.ч.	32	116
<i>Инвентар на склад</i>	1	73
<i>Горива</i>	17	16
<i>Резервни части и консумативи</i>	14	27
Стоки, в т.ч.	56	64
<i>Хранителни продукти и напитки</i>	53	60
<i>Други</i>	3	4
Производство - охлюви	8	-
Общо	<u>96</u>	<u>180</u>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

7. Търговски и други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	71	68
<i>(Очаквани кредитни загуби)</i>	-	(2)
Вземания от клиенти, нетно	71	66
Вземания за ДДС	65	34
Вземания по предоставени заеми-текуща част	10	10
Вземания по съдебни спорове	833	833
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	(833)	(833)
Вземания по съдебни спорове, нетно	-	-
Вземания по предоставени аванси	4	-
Вземания по правителствени дарения	-	10
Други вземания	3	3
Общо	153	123

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания, може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Очаквани кредитни загуби в началото на периода	835	835
Начислени кредитни загуби през периода	-	-
Възстановени кредитни загуби през периода	(2)	-
Отписани кредитни загуби през периода	-	-
Салдо към 31 декември	833	835

Във връзка с получени банков заем от дружеството е учреден залог върху бъдещи и настоящи вземания от едно свързано лице и залог върху бъдещи и настоящи вземания на дружеството, възникнали на основание на сключен договор с туроператор за сезон 2026 г.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма вземания по тези договори.

8. Парични средства

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	159	161
Парични средства в брой	5	14
Общо	164	175

Към 31 декември 2025 г. 155 хил. лв. от представените парични средства са в чуждестранна валута (31 декември 2024 г. – 121 хил. лв.), а останалите са в български лева.

9. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Приморско клуб ЕАД е 6,000 хил.лв., разпределен в 6 000 000 (шест милиона) поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Капиталът е напълно внесен. Единоличен собственик на капитала е Албена АД.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

10. Преоценъчен резерв

Изменението на преоценъчния резерв е както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	4,838	4,838
Преценка на ИМС	3,695	-
Обезценка на ИМС	(29)	-
Данъчен ефект	(366)	-
Салдо в края на периода	8,138	4,838

11. Задължения по банкови заеми

Към 31 декември 2025 година, дружеството има задължения по инвестиционни банкови заеми, както следва:

Задължение	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главница	766	192	958	958	759	1,717
Лихва	-	-	-	-	2	2
Общо	766	192	958	958	761	1,719

През 2018 г. е сключен договор за инвестиционен банков заем в размер на 2,500 хил. лева, изцяло усвоен към 31.12.2018 год. Договорено е разсрочено погасяване на дължимата главница и лихва съгласно погасителен план, като първата погасителна вноска е била дължима на 31.08.2020 г., а последната на 31.01.2025 г. Номиналната лихва е в размер на референтен лихвен процент плюс надбавка 1,6 пункта годишно. Към 31 декември 2025 г. заемът е напълно погасен (31 декември 2024 г. - 168 хил. лв., в т.ч. главница - 167 хил.лв. и лихва – 1 хил. лв.).

През 2019 г. е сключен договор за инвестиционен банков заем в размер на 2,000 хил. лв. Договорено е разсрочено погасяване на дължимата главница и лихва съгласно погасителен план, като първата погасителна вноска е била дължима на 31.08.2021г., а последната на 31.10.2025 г. Номиналната лихва е в размер на референтен лихвен процент плюс надбавка 1,55 пункта годишно. Към 31 декември 2025 г. заемът е напълно погасен (31 декември 2024 г. - 401 хил. лв., в т.ч. главница - 400 хил.лв. и лихва – 1 хил. лв.).

На 06.10.2023 г. е сключен договор за стандартен инвестиционен кредит в размер на 1,150 хил. лв. Кредитът е предоставен за срок от 86 месеца, като крайният срок за погасяването на всички дължими суми е 31.12.2030 г. Номиналната годишна лихва се формира от променлив референтен лихвен процент, представляващ 1m EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 1,75 процентни пункта. Задължението по заема към 31 декември 2025 г. е в размер на 958 хил. лв. (31 декември 2024 г. – 1,150 хил. лв.).

През месец декември 2025 г. дружеството е сключило договор за стандартен инвестиционен кредит в размер на 700 хил. лв. Договорено е разсрочено погасяване на дължимата главница съгласно погасителен план, като първата погасителна вноска е дължима на 25.08.2026 г., а последната на 25.09.2029 г. Номиналната годишна лихва е в размер на референтен лихвен процент плюс надбавка от 2,7 процентни пункта. Към 31 декември 2025 г. няма усвоени суми по заема.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
11. Задължения по банкови заеми (продължение)

Текущата част от задълженията е посочена в текущи пасиви (виж т.14).

Задълженията по банковите заемите са обезпечени с учредени договорни ипотечи върху имоти, машини и съоръжения, които са собственост на дружеството (виж т.4), залог върху бъдещи и настоящи вземания от едно свързано лице и залог върху бъдещи и настоящи вземания на дружеството, възникнали на основание на сключен договор с туроператор за сезон 2026 г.

12. Задължения по търговски заеми

Като задължения по търговски заеми в отчета за финансовото състояние са представени задължения към дружеството майка и друго дружеството от групата, възникнали във връзка с поет от тях дълг към търговски контрагент на дружеството по повод на неусвоени аванси, подлежащ на възстановяване. Погасяването на задълженията е разсрочено на вноски съгласно сключени споразумения и погасителни планове с всяко едно от двете дружества. През 2023 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължението към дружеството майка, като последната вноска е дължима през месец март 2028 г. и са договорени лихвени плащания в размер на 3.5% годишно.

Съгласно споразумението с другото дъщерно дружество, последната вноска е дължима през месец декември 2026 г., като са договорени и лихвени плащания в размер на 3.5% годишно.

Текущата част от задълженията и дължимата лихва са посочени в текущи пасиви (виж т.14).

Задължения по търговски заеми	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Дълго-срочна част хил. лв.	Кратко-срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.	Дълго-срочна част хил. лв.	Кратко-срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.
Албена АД	145	676	821	401	500	901
Албена Тур ЕАД	-	596	596	276	400	676
Общо	145	1,272	1,417	677	900	1,577

13. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от обезценени вземания	86	85
Данъчен ефект от неизплатени доходи на физически лица	1	1
Данъчен ефект от провизии за задължения	1	-
Общо отсрочени данъчни активи	88	86
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи, в т.ч. от преоценен резерв	(932)	(585)
Общо отсрочени данъчни пасиви	(932)	(585)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	(844)	(499)

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

14. Текущи пасиви

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по търговски заеми – краткосрочна част	1,272	900
Задължения към доставчици	720	752
Текуща част на дългосрочни банкови заеми, в т.ч.	192	761
<i>главница</i>	192	759
<i>лихва</i>	-	2
Задължения по получени аванси от клиенти	654	642
Задължения за данъци	97	87
Задължения към персонала	74	49
Задължения към социалното осигуряване	19	15
Задължения за лихви по търговски заеми	18	26
Задължения по гаранции	6	51
Други	-	2
Общо	3,052	3,285

Задълженията по получени аванси представляват получени авансови суми по договори с туроператори и резервации от физически лица за туристически сезон 2026 г.

15. Приходи от продажби

	Годината завършваща на 31.12.2025	Годината завършваща на 31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	10,115	9,319
Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност	204	191
Приходи от наеми	163	125
Приходи от продажба на горива	18	1
Приходи летище	8	6
Общо	10,508	9,642

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

16. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Възстановени/(начислени) загуби от обезценки на ИМС, нетно, в т.ч.	187	-
<i>(Начислени)</i>	<i>(99)</i>	-
<i>Възстановени</i>	<i>286</i>	-
Обезщетения	29	-
Приходи от продажба на ел.енергия от ФЕЦ	24	7
Приходи от излишъци на материални запаси	16	1
Приходи от правителствени дарения	10	86
Отписани задължения	7	3
Приходи от продажба на инвентар и вторични суровини	4	21
Възстановени загуби от обезценки	2	-
Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т.ч.	-	1
<i>Приходи от продажба</i>	-	<i>1</i>
<i>Преносна стойност</i>	-	-
Приходи от реклама	-	44
Други приходи от дейността	16	27
Общо	295	190

17. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Хранителни продукти и напитки за хотелиерската дейност	2,130	1,994
Разходи за ел. енергия и вода	645	737
Разходи за материали и хотелски консумативи	209	215
Разходи за малоценни материални запаси	120	98
Разходи за материали за ремонти и поддръжка	113	99
Разходи за горива и смазочни материали	85	75
Разходи за рекламни материали	6	-
Разходи за канцеларски материали	5	4
Разходи за материали във връзка с експлоатацията на транспортни средства	3	3
Други разходи за материали	3	3
Общо	3,319	3,228

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
18. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за ремонти	339	123
Разходи за наеми и концесии	312	260
Разходи за комисионни по резервации	209	207
Разходи за охрана	207	176
Разходи за абонаментна поддръжка и такси	205	200
Разходи за пране	163	178
Разходи във връзка с чуждестранни служители	135	160
Разходи за анимация	98	80
Разходи за консултантски, одиторски и правни услуги	57	52
Разходи за застраховки	48	39
Разходи за реклама	24	22
Разходи във връзка с експлоатация на транспортни средства	11	11
Разходи за такси	11	9
Разходи за комуникации	10	9
Транспортни разходи	3	17
Други разходи за външни услуги	7	4
Общо	1,839	1,547

19. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Възнаграждения на персонала, в т.ч.	2,730	2,500
<i>Управленски персонал</i>	99	62
Граждански договори	55	44
Разходи за социално осигуряване и надбавки	480	435
Социални разходи	10	11
Общо	3,275	2,990

20. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси вкл. туристически данък	452	318
Разходи за брак и липси на материални запаси	28	10
Преносна стойност на продадените стоки, вкл. гориво	13	9
Разходи за отписани вземания	10	15
Разходи за командировки	2	5
Разходи за дарения	2	4
Други разходи	15	9
Общо	522	370

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

21. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(104)	(130)
Банкови такси и комисионни	(30)	(25)
Общо	(134)	(155)

22. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2025 г. е извършено както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	304	78
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(31)	(8)
Данъчен ефект от постоянни разлики	(4)	(2)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(35)	(10)

Към 31 декември 2025 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата, са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Текущ разход за данък	(56)	(47)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	21	37
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(35)	(10)

Отсрочените данъци, отнесени директно в капитала за 2025 и 2024 година, са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Преоценъчни резерви	(366)	-
Общо	(366)	-

23. Доход/(загуба) на една акция

Доходът/(загубата) на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за отчетния период е разделена на средно-претегления брой на акциите за същия отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

23. Доход/(загуба) на една акция (продължение)

	Годината, завършваща на 31.12.2025	Годината, завършваща на 31.12.2024
Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)	269	68
Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки)	6 000	6 000
Доход/(загуба) на една акция в лева	0.04	0.01

24. Сделки със свързани лица

Свързани лица	Вид свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Албена тур ЕАД	Под общ контрол
Еко агро АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Екострой АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
МЦ Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Идис АД	Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието майка

През годината дружеството е осъществявало сделки с дружеството майка, както и с други дружества под общ контрол, както следва:

24.1. Сделки с предприятието майка

Извършените сделки по продажби и неуредените разчети към 31 декември 2025 г. са, както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2025 хил. лв.	Вземане 2025 хил. лв.	Оборот 2024 хил. лв.	Вземане 2024 хил. лв.
Албена АД	Продажби	10	-	17	-
Общо		X	-	X	-

Извършените сделки по покупки и неуредените разчети към 31 декември 2025 г. са, както следва:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
24. Сделки със свързани лица (продължение)

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Задължение	Оборот	Задължение
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена АД	Покупки	10	1	28	15
Албена АД	Получени заеми	-	821	-	901
Албена АД	Лихви	31	13	35	11
Общо		X	835	X	927

24.2. Сделки с дружества под общ контрол

Извършените през годината сделки по продажби и неуредените вземания към 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена Тур ЕАД	Продажби	177	-	121	-
Еко Агро АД	Продажби	-	44	23	44
Общо		X	44	X	44

Извършените през годината сделки по покупки и неуредените задължения към 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Задължение	Оборот	Задължение
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Еко агро АД	Покупки	-	-	9	-
Албена Тур ЕАД	Покупки	39	-	36	-
Албена тур ЕАД	Получени заеми	-	596	-	676
Албена тур ЕАД	Лихви	24	5	24	15
Албена Автотранс АД	Покупки	-	-	1	-
Фламинго турс	Получени аванси	-	21	-	30
Интерскай АД	Покупки	10	10	6	-
Бряст-Д АД	Покупки	54	-	-	-
Общо		X	632	X	721

24.3. Сделки с други свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Физическо лице	Предоставен заем	-	87	100	97
Общо		X	87	X	97

Условията на сделките със свързаните лица не се различават от пазарните, които се прилагат между несвързани лица.

24.4. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на дружеството за 2025 г. е 99 хил. лв. (за 2024 г. – 62 хил. лв.).

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

25. Поети ангажименти и условни задължения

Дружеството е страна по съдебни спорове, свързани с дела за събиране на вземанията, както и гражданско дело за делба на идеални части от поземлен имот. Оценката на ръководството е, че не се очакват съществени плащания за сметка на дружеството по тези дела, поради което не са начислени провизии за задължения.

26. Други оповестявания

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

В края на месец февруари 2026 години САЩ и Израел предприеха военни действия срещу цели на територията на Иран, което доведе до значително ескалиране на геополитическото напрежение в Близкия изток. Събитията доведоха до повишена икономическа несигурност и до затруднения в доставките на петрол от региона. Това от своя страна се очаква да рефлектира върху цените на енергийните ресурси, както и до колебания в борсовите цени на редица суровини и финансови активи на международните пазари. Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с държавите, участващи в конфликта. Въпреки това е възможно развитието на геополитическата ситуация да окаже косвено влияние върху глобалната икономическа среда и пазарните условия. Към датата на утвърждаването на настоящия финансов отчет развитието на военния конфликт е непредсказуемо и не може да бъде предвидено неговото прекратяване. Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието му върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството в следващите отчетни периоди.

„ПРИМОРСКО КЛУБ” ЕАД

Годишен доклад за дейността на

„ПРИМОРСКО КЛУБ” ЕАД

към 31 декември 2025 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2025г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЗППКЦ И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

I. Описание на дейността

„Приморско клуб“ ЕАД се намира на 55 км южно от Бургас, в североизточната част на Странджа планина, разположен между два от най-оживените южни курортни града – Приморско и Китен. Дружеството притежава ваканционно селище Приморско клуб и ползва морски плаж Младост ММЦ, съгласно договор като подизпълнител. Дружеството е учредено на 24.10.2011 год. с Решение на Общо събрание на Албена АД чрез преобразуване, с неограничен срок на съществуване.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:

гр. Приморско – 8180

обл. Бургас

ММЦ Административна сграда ет. 2

България

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; производство, преработка, съхранение и реализация на селскостопанска продукция; профилактична дейност и рехабилитация; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Съвкупният туристически продукт на “Приморско клуб” ЕАД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса в два хотела с 4 и 3 звезди и различни по ниво на комфорт вили. През последните 3 години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата напълно е реновиран и обновен хотел и ресторант Форест бийч.
- **Хранене и развлечения** предлагани от два ресторанта и барове, сцена за анимации;
- **Спортни услуги:** 3 тенис-корта, тенис маси на открито, футболно игрище, два големи басейна и три детски, детска площадка, терени за баскетбол и волейбол, възможност за плажни и водни спортове.
- **Конгресни мероприятия** – комфортни конгресни зали в хотел „Магнолиите” и хотел „Форест Бийч”. Приморско клуб е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия;
- **Търговия** – асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **СПА услуги** – СПА центърът в хотел "Магнолиите" предлага богат избор от процедури и програми за релакс.

- Дружеството разполага с летателна площадка за малки самолети с дължина на пистата 910 метра.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат преди данъци на Дружеството за 2025 година е печалба в размер на 304 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал

Приморско клуб ЕАД е акционерно дружество. Едноличен собственик на капитала и предприятие - майка е **Албена АД**.

Към 31 декември 2025 г. разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	2025 година		2024 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	6000000	100%	6000000	100%

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

Христо Светославов Пенев – председател

Еленка Антонова Атанасова – зам.председател

Велина Гюмова-Георгиева - член

Дружеството се управлява и представлява колективно от Съвета на директорите и/или от прокуристи – Цветелина Златкова и Здравко Василев заедно.

Членовете на Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Членовете на Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД притежават повече от 25 % от капитала на други дружества, както следва:

- Велина Гюмова-Георгиева – Албена тур ЕАД

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.

Начислените възнаграждения общо през 2025 година на членовете на Съвета на Директорите са в размер на 99 хиляди лева. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Одитен комитет: Еленка Атанасова, Бисерка Каменова, Мария Нунева.

Човешки ресурси

Персонал

Средносписъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2025 г. е 102 души. През 2024 година средно-списъчният брой на персонала е 104.

Работна заплата

Начислените средства за работна заплата на персонала (без управленския) за изтеклата година са в размер на 2 686 хил. лв. и 480 хил. лв. социални и здравни осигуровки. За предходната година средствата за работна заплата са в размер на 2 482 хил.лв. и 435 хил.лв.-социални и здравни осигуровки. Разходите за ваучери за храна през 2025 г. са 10 хил.лв. (2024 г. – 11).

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

1. Приходи

През 2025 г. във ваканционно селище Приморско клуб бяха реализирани 134 869 нощувки, с 4015 или 3 % повече спрямо 2024 г. - 130 854 бр. Приходите от дейността на „Приморско клуб“ ЕАД за 2025 г. са в размер на 10 803 хил. лв., в т.ч. от продажба на пакетни туристически услуги 10 115 хил.лв. Спрямо предходната 2024 г. приходите от дейността са с 971 хил.лв. повече.

Дружеството през 2025 г. реализира около 25 % от продажбите си на външни пазари. През 2024 година 37% от приходите от продажби са реализирани на външни пазари.

Приходи от продажба на туристически услуги по пазари:	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Вътрешен пазар	7 537	5 859
Външен пазар	2 578	3 460
Общо	10 115	9 319

Приходи, реализирани от сделки с един отделен външен клиент спрямо общите приходи:

Клиент	2025	2024
	%	%
Дружество 1	11%	11%
Дружество 2	10%	9%
Дружество 3	6%	4%
Дружество 4	3%	3%

Другите приходи на „Приморско клуб“ ЕАД през 2025 г. са в размер на 295 хил.лв. Те включват правителствени дарения, приходи от продажба на инвентар и вторични суровини, приходи от излишъци от материални запаси, възстановени/(начислени) загуби от обезценки на ИМС във връзка с извършена преоценка през годината. Спрямо предходната 2024 г.(190 хил.лв.), те са със 105 хил.лв. повече поради приход от възстановени загуби от обезценки на ИМС.

2. Разходи

Разходите за дейността на „Приморско клуб“ ЕАД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2025 г. те са на обща стойност 10 373 хил.лв., срещу 9 599 хил. лв. през 2024 г., което е с 774 хил.лв. повече. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	3 319	3 228
Разходи за външни услуги	1 839	1 547
Разходи за персонала	3 275	2 990
Разходи за амортизации	1 418	1 464
Други оперативни разходи	522	370
Общо	10 373	9 599

3. Финансови разходи

Финансовите разходи за 2025 г. са 134 хил.лв, а за 2024 г. са 155 хил.лв.

4. Печалба

За 2025 г. „Приморско клуб” ЕАД реализира печалба след данъци 269 хил. лв. Резултатът през предходната 2024 г. е печалба след данъци в размер на 68 хил.лв.

Най-важните показатели на дружеството за последните две години са представени в следната таблица:

№	Показатели	ХИЛ.ЛВ.		
		2025 г. Стойност	2024 г. Стойност	Изменение Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	47 839	44 817	3 022
2	Краткотрайни активи	413	478	(65)
3	Краткосрочни вземания	109	79	30
4	Вземания от свързани лица	44	44	-
5	Парични средства	164	175	(11)
6	Обща сума на активите	48 252	45 295	2 957
7	Собствен капитал	43 445	39 876	3 569
8	Финансов резултат	269	68	201
9	Дългосрочни пасиви	1 755	2 134	(379)
10	Краткосрочни пасиви	3 052	3 285	(233)
11	Обща сума на пасивите	4 807	5 419	(612)
12	Приходи общо	10 803	9 832	971
13	Приходи от продажби	10 508	9 642	866
14	Разходи общо	10 507	9 754	753
15	Разходи - оперативни	10 373	9 599	774

№	Коефициенти	2025 г.	2024 г.	Изменение
	Рентабилност:			
1	На собствения капитал	0.006	0.002	0.004
2	На активите	0.006	0.002	0.004
3	На пасивите	0.056	0.013	0.043
4	На приходите от продажби	0.026	0.007	0.019
	Ефективност:			
5	На разходите	1.03	1.01	0.02
6	На приходите	0.97	0.99	-0.02
	Ликвидност:			
7	Обща ликвидност	0.14	0.15	-0.01
8	Бърза ликвидност	0.10	0.09	0.01
9	Незабавна ликвидност	0.05	0.05	0.00
10	Абсолютна ликвидност	0.05	0.05	0.00
	Финансова автономност:			
11	Финансова автономност	9.04	7.36	1.68
12	Задлъжнялост	0.11	0.14	-0.03

5. Инвестиции на „Приморско клуб” ЕАД

Инвестиционната програма на дружеството за 2025 г. е в размер на 290 хил.лв. (одобрена с протокол № 2/15.02.2025 г. на Съвета на директорите). Основните дейности изпълнени по инвестиционната програма са следните:

- Подмяна на врати на Магнолиите частично;

- Закупуване на кеш терминали;
- Ново Професионално ел.табло с помпи, инвертори и дефектно токова защита за басейн Магнолии;
- Плочник рецепция Ропотамо/Администрация;
- Частична подмяна на мебели Магнолии;
- Цялостна подмяна на спални комплекти Форест Бийч и Магнолии;
- Нова вентилационна система басейн Магнолии;
- Изграждане на нов билборд на входа на ММЦ.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

	в USD	в EUR	в български лева	Общо
31 декември 2025	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи оценявани по амортизируема стойност</i>				
Вземания от клиенти	-	-	71	71
Вземания по предоставени заеми	-	-	87	87
Парични средства и еквиваленти	-	155	9	164
		155	167	322
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизируема стойност</i>				
Задължения по заеми	-	-	2 393	2 393
Задължения към доставчици	-	-	726	726
			3 119	3 119

31 декември 2024	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи, оценявани по амортизируема стойност</i>				
Вземания от клиенти	-	-	68	68
Вземания по предоставени заеми	-	-	97	97
Парични средства и еквиваленти	-	121	54	175
	-	121	219	340
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизируема стойност</i>				
Задължения по заеми	-	-	3 322	3 322
Задължения към доставчици	-	-	803	803
	-	-	4 125	4 125

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на туристическите услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити) и вземания от клиенти.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството предоставя кредитни периоди на клиентите си до 30 дни. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Поради наличието на ликвиден риск, дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това, тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. От друга страна, привлечените средства на дружеството под формата на дългосрочни и краткосрочни заеми са обичайно с променлив лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига по два начина:

а) оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и
б) комбинирана структура на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

Налице е известна концентрация от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като лихвени финансови активи и пасиви са основно с применлив лихвен процент.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	87		
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	(1 417)	(958)	(744)	(3 119)
	<u>(1 330)</u>	<u>(958)</u>	<u>(509)</u>	<u>(2 797)</u>

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	97		
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	(1 577)	(1 717)	(831)	(4 125)
	<u>(1 480)</u>	<u>(1 717)</u>	<u>(588)</u>	<u>(3 785)</u>

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. За обезпечаване изпълнението на инвестиционната програма дружеството използва финансиране чрез търговски и банкови заеми.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, представени в таблицата към 31 декември:

	31 дек. 2025 BGN'000	31 дек. 2024 BGN'000
Общо заеми и финансов лизинг	2 393	3 322
Парични средства и парични еквиваленти	(164)	(175)
Нетен дългов капитал	2 229	3 147
Общо собствен капитал	43 445	39 876
Общо капитал	45 674	43 023
Съотношение на задлъжнялост	5%	7%

Информация за сключените големи сделки между свързани лица през 2025 год., чието минимално съдържание се определя с наредба.

1. Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. Няма сключени сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

IV. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2026 г.

През 2026 г. ръководството на Дружеството очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционера и увеличение на броя на ношувките чрез активна маркетингова политика и оптимално управление на заетостта на хотелската база. Темповете на инфлация дават своето отражение върху резултатите на дружеството за 2025 година и ще бъдат отчетени при определяне на стратегията за 2026 година.

Основните параметри изходящи за изготвянето на бизнес плана на Приморско клуб ЕАД за 2026 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2026 г., наемната политика за 2026 г. Предвижда се увеличение на средния приход от основни услуги на 1 ношувка.

През 2026 год. ще продължи поддръжката и ремонта на материалната база. Планирана е реконструкция на мезонети Ропотамо, подмяна на врати на санитарни помещения в хотел Магнолиите и изграждане на зарядни станции за електромобили.

При изготвянето на бизнес план на „Приморско клуб” ЕАД за 2026 г. ще бъдат взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството за подобряване на материалната база за сезон 2025/ 2026 г.
- Приходи на „Приморско клуб ” ЕАД - План 2026 г.
- Други приходи на дружеството
- План за ношувките и приходите от основни услуги по пазари
- Приходи от наеми по дейности
- Бюджетиране на разходите за персонал през 2026 г. – изготвяне на щатни разписания по обекти за цялата 2026 г.;

- Планиране на разходите за отчетна стойност на стоките, вкл. организирано хранене, определяне на допустим разход и лимити спрямо очакваните приходи по обекти, доставни цени и менюта, контрол и мерки за оптимизиране на разходите.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

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

V. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Дейността на „Приморско клуб” ЕАД не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

VI. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

VII. Информация по приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т.1, чл.21, т.1, буква «а» и точка 2, буква «а» на Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основните приходи на дружеството са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. т.1.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информация относно приходите по ключови пазари, на база на държавата, от която е клиента е посочена в раздел II. т.1.

3. Информация за сключени съществени сделки.

В края на 2025 година е сключен нов договор за банков кредит в размер на 700 хил.лв., който през 2025 година не е усвоен.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента:

Сделки с предприятието майка

Извършените сделки по продажби и неуредените разчети към 31 декември 2025 г. са, както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена АД	Продажби	10	-	17	-
Общо		X	-	X	-

Извършените сделки по покупки и неуредените разчети към 31 декември 2025 г. са, както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Задължение	Оборот	Задължение
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена АД	Покупки	10	1	28	15
Албена АД	Получени заеми	-	821	-	901
Албена АД	Лихви	31	13	35	11
Общо		X	835	X	927

Сделки с дружества под общ контрол

Извършените през годината сделки по продажби и неуредените вземания към 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена Тур ЕАД	Продажби	177	-	121	-
Еко Агро АД	Продажби	-	44	23	44
Общо		X	44	X	44

Извършените през годината сделки по покупки и неуредените задължения към 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Задължение	Оборот	Задължение
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Еко агро АД	Покупки	-	-	9	-
Албена Тур ЕАД	Покупки	39	-	36	-
Албена тур ЕАД	Получени заеми	-	596	-	676
Албена тур ЕАД	Лихви	24	5	24	15
Албена Автотранс АД	Покупки	-	-	1	-
Фламинго турс	Получени аванси	-	21	-	30
Интерскай АД	Покупки	10	10	6	-
Бряст-Д АД	Покупки	54	-	-	-
Общо		X	632	X	721

Сделки с други свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Физическо лице	Предоставен заем	-	87	100	97
Общо		X	87	X	97

През 2025 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер за посочени в раздел II, т. 1 и т.2.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма информация за такива сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Няма дялови участия на емитента.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Задълженията по заеми на дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.11, т.12, т.14 от Приложението към отчета.

През 2025 година дружеството не е предоставяло заеми на дружество майка или други дъщерни дружества.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Вземанията по заеми на дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т. 5 от Приложението към отчета.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2025 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба в размер на 174 хил.лв. Разликите произтичат основно от възстановени загуби от обезценки и неотразени данъчни ефекти.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката на „Приморско клуб“ ЕАД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги в комплекса.

„Приморско клуб“ ЕАД обслужва всички задължения в предвидените от закона срокове и договорените такива с контрагенти, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Информация за реализираната инвестиционна програма е посочена в раздел II, т.5.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма настъпили промени през 2025 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, Одитния комитет, от ръководството и служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси и гарантира:

- Съответствие със законодателството
- Съответствие с вътрешните актове и договорите
- Надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация
- Икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите
- Опазване на активите и информацията.

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност се носи от ръководството. Ключова е ролята и на

ръководителите от всички структурни нива – началници, мениджъри, тъй като съобразни функциите си и йерархията в дружеството те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Приети са вътрешни правила за етично поведение, утвърдена е организационна структура осигуряваща разделение на отговорностите и ясни правила, права, задължения и нива на докладване.

Процесът на дружеството за управление на риска включва следните етапи:

- Идентифициране на рисковете
- Анализ и оценка на рисковете
- Определяне на реакция
- Мониторинг и проследяване на процеса.

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане включват вътрешни и външни събития, факти, обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно на дейността на предприятието да иницира, отчита, обработва и анализира финансовите данни.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (сключване на договор, заповед за назначаване, заповед за командироване и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база

исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.

- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, включително предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията.
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение, съгласно действащото трудово законодателство.

Системата за управление на рисковете е посочена в раздел III.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Съветът на директорите към 31.12.2025 г. е в състав:

Христо Светославов Пенев – председател

Еленка Атанасова, зам. председател

Велина Гюмова-Георгиева, член

Прокуристи:

Цветелина Валериева Златкова

Здравко Василев Василев

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

Информация по т. 17 е посочена в раздел I , в частта „Управление“ и в Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Приморско клуб ЕАД за 2025 г.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсация при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на дружеството.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД не притежават акции от капитала на дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма информация за такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

*Елена Пенчева Атанасова
гр. Приморско, кв.ММЦ, административна сграда ет.1,
Телефон за контакти: 0885853450*

VIII. Информация по Приложение 3 към чл.10, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма данни за ценни книжа на дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата.

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на “Приморско клуб” ЕАД към 31.12.2025 г. са:

Акционери	2025 година	
	Брой акции	Акционерно участие в процент
Албена АД	6 000 000	100%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма данни за акционери, които да притежават специални контролни права върху „Приморско клуб” ЕАД.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са ни известни споразумения между акционери на дружеството, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

IX. Нефинансова декларация

1. Описание на бизнес модела.

Информация е посочена в раздел I.

2. Описание на политиките, следвани от предприятието по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително извършените процеси на надлежна проверка:

Приморско клуб ЕАД има реализирани редица инициативи, с които да затвърди ваканционното селище като зелено място за отдих, което съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа. Приморско клуб ЕАД повече от 7 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. През 2024 година са изградени фотоволтаични централи за собствено потребление на хотел Форест Бийч, хотел Магнолиите и в свободните площи на летателна площадка. Приморско клуб ЕАД въведе и много промени, свързани с еко идентичността на ваканционното селище, сред които са: паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите; за комфорта на туристите се

обособяват пешеходни зони; управление на отпадъците Сключени са договори с фирми за рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти. Част от предстоящите мерки са Приморско клуб да произвежда самостоятелно по-голяма част от необходимата енергия за дейността, да оптимизира потреблението на питейна вода, да повиши качеството на предлаганите храни, да намали количеството на отпадъците, да запази и повиши качеството на въздуха и да продължи да бъде социално отговорна.

Социална политика

Като важен фактор за устойчивото развитие, Приморско клуб ЕАД се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители. Социалната програма на дружеството е регламентирана във Вътрешните правила за работа за работна заплата, и е в съответствие с изискванията на Кодекса на труда. Ръководството на дружеството осигурява здравословна и безопасна среда на всички служители. Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

- Социално-психологически климат и екипна работа
- Право на вземане на решения и тяхното прилагане
- Обучения за повишаване на знанията и професионалната квалификация на персонала
- Формиране на корпоративна политика чрез тиймбилдинги, семинари
- Стимулиране на инициативността и креативността.

Приморско клуб подкрепя проекти и инициативи, които съдействат за разнообразяване на културната програма в региона, обучение на ученици и студенти в реална работна среда в пряка колаборация с училища от страната и чужбина, подпомага неправителствени организации в обществена полза и издателства.

1. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси и начина, по който предприятието управлява тези рискове:

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите към въпросите, касаещи екологичната среда. Приморско клуб ЕАД си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

Целите, които си поставя дружеството са свързани с разработване на програми за намаляване на трудовите злоупотреби на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки, насърчаване на заетостта, подобряване условията на живот и труд.

2. Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Приморско клуб ЕАД като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от туристите. Дружеството притежава сертификати за качество ISO 9001 и ISO 14001.

Ръководството на дружеството планира инвестициите в зелен растеж като важен фактор за постигане на устойчиво развитие на бизнес, пряко зависим от изменението на климата.

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2025 година Приморско клуб ЕАД.

Х. Други оповестявания

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

В края на месец февруари 2026 години САЩ и Израел предприеха военни действия срещу цели на територията на Иран, което доведе до значително ескалиране на геополитическото напрежение в Близкия изток. Събитията доведоха до повишена икономическа несигурност и до затруднения в доставките на петрол от региона. Това от своя страна се очаква да рефлектира върху цените на енергийните ресурси, както и до колебания в борсовите цени на редица суровини и финансови активи на международните пазари. Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с държавите, участващи в конфликта. Въпреки това е възможно развитието на геополитическата ситуация да окаже косвено влияние върху глобалната икономическа среда и пазарните условия. Към датата на утвърждаването на настоящия финансов отчет развитието на военния конфликт е непредсказуемо и не може да бъде предвидено неговото прекратяване. Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието му върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството в следващите отчетни периоди.

Цветелина Златкова
Здравко Василев
прокуристи

30 март 2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

на „ПРИМОРСКО КЛУБ" ЕАД

към 31.12.2025 г.

съгласно чл.100н, ал.7, т.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Доброто корпоративно управление е съвкупност от взаимоотношения между Управителните органи на дружеството и всички заинтересовани страни – служители, контрагенти и обществото като цяло.

Основните цели, които си поставя Приморско клуб ЕАД с целите на корпоративното управление е стабилно и устойчиво развитие на дружеството, високи стандарти на управление и подобряване на бизнес средата в интерес на акционерите и заинтересованите лица.

На проведено заседание на Съвета на директорите от 30.11.2016 година, Управителният орган на дружеството прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година, месец април 2016 година месец юли 2021 година и юни 2024 година, като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансиранни взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

I. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 от ЗППЦК

1. Информация дали Приморско клуб ЕАД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление

В своята дейност „Приморско клуб" ЕАД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени с Решение № 850-ККУ/25.11.2021 година на Комисията за финансов надзор.

„Приморско клуб" ЕАД спазва приетия Кодекс като ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж, просперитет и прозрачност във взаимоотношенията с всички заинтересовани страни.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Приморско клуб ЕАД в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

„Приморско клуб" ЕАД в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление прилага Етичен кодекс, приет на заседание на Съвет на директорите на 02.09.2021г.

II. Информация по чл.100н, ал.8, т.2 от ЗППЦК. Обяснение от страна на Приморско клуб ЕАД кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това.

През 2025 година дейността на дружеството е осъществявана в съответствие с нормативните изисквания, добрите практики и принципите, заложи в Националния

кодекс за корпоративно управление и Устава на дружеството. Приморско клуб ЕАД прилага и спазва принципите за осигуряване на равно третиране на всички акционери и инвеститори в дружеството, разкриване и прозрачност, отговорно бизнес поведение и спазване на отговорностите към заинтересованите страни, формиране на професионални и независими органи на управление и контрол. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а вслучай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

III. Информация по чл.100н, ала. 8, т.3 от ЗППЦК: описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Приморско клуб ЕАД във връзка с процеса на финансово отчитане.

В „Приморско клуб“ ЕАД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани в длъжностните характеристики на съответните лица.

Система за управление на рисковете: -

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от стопанските дейности, развивани от Дружеството, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

Приетите от дружеството инвестиционни и стратегически решения са обосновани след разглеждане и анализиране на текущи и бъдещи рискове по отношение на дружеството. Възприетият подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост на Дружеството.

Защита правата на акционерите:

„Приморско клуб“ ЕАД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството

прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

„Приморско клуб” ЕАД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

IV. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК: информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

През 2025 година в „Приморско клуб” ЕАД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

V. Информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК: състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Приморско клуб” ЕАД има едностепенна система на управление - Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

Правилата за работа на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на Акционерното дружество. При изпълнение на своите задачи и задължения членовете на Съвета се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Одитният комитет наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, ефективността на системата за вътрешен контрол и ефективността на системата за управление на риска в Дружеството. Извършва и наблюдение върху независимия финансов одит на предприятието, прави преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството. Дава препоръка за избор на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството.

Одитният комитет отчита дейността си веднъж годишно пред Общото събрание на акционерите заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Във връзка с изпълнение на своите функции, Одитният комитет може да дава препоръки до органите на управление на Дружеството при установяване на нередности, както и за подобряване на дейността по финансово отчитане, вътрешен контрол и управление на рисковете на Дружеството.

Компетенциите на Общото събрание на акционерите са регламентирани в чл. 21 от Устава на Дружеството, в чл. 221 от Търговския закон и специалния закон ЗППЦК.

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета е посочена в чл. 21 от Устава на „Приморско клуб“ ЕАД.

Капиталът на „Приморско клуб“ ЕАД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- превръщане на облигации в акции.

Капиталът на Дружеството не може да се увеличава по решение на Съвета на директорите.

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Заинтересовани лица:

Поради възможността заинтересованите лица да оказват непосредствено влияние върху корпоративното управление на Дружеството, „Приморско клуб“ ЕАД идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздействие и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други

VI. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 от ЗППЦК: описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Приморско клуб ЕАД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през отчетния период.

Приморско клуб ЕАД декларира, че прилага политика на многообразие при подбора и оценката на членовете на ръководните и управителните органи на дружеството, като счита че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите на прозрачност и независимост.

Членовете на съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите, за определен мандат, на база подходяща образователно-квалификационна степен, професионален опит, добра репутация и други подходящи професионални умения и компетенции. В относимите разпоредби няма ограничения по отношение на възраст и пол. Членовете на Управителния орган се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност и спазват Етичния кодекс. Членовете на съвета в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.

1. При назначаване на кадрите в Дружеството ръководството на „Приморско клуб“ ЕАД се стреми да налага принципът за многообразие при подбора и оценката на

ръководните, управителните и контролни органи на Дружеството като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2. Критериите при подбора и оценка на кадрите от ръководните, управителните и контролни органи в „Приморско клуб“ ЕАД са:

- ✓ Избират се само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;
- ✓ Лицата следва да се ползват с добро име и репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;
- ✓ Стремех към поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения.

Дружеството се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2025 година на „Приморско клуб“ ЕАД.

Дата на съставяне:

30 март 2026 г.

Място на съставяне: ММЦ Приморско

Цветелина Златкова:

Здравко Василев:

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
“ПРИМОРСКО КЛУБ” ЕАД ЗА 2025 Г.

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г.(посл. доп. 20.08.2024г.) и чл. 4 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на “Приморско клуб” ЕАД, приета и одобрена от Общото събрание на акционерите на 29.05.2020г., изм. и доп. от Общото събрание на акционерите на 30.09.2020г. и на 09.01.2023г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, съгласно Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. (последно изм. и доп. ДВ. бр.70 от 20 Август 2024г.).

Последните промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Приморско клуб ЕАД са приети на Общо събрание на акционерите, проведено на 09.01.2023 г.

При приемане на доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2024 година не са отправяни препоръки от акционерите, присъствали на Редовно Общо събрание, проведено на 20.06.2025 година

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2025 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.

Политиката за възнагражденията на Приморско Клуб ЕАД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с действащите нормативни актове.

Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

Членовете на Съвета на директорите на Приморско клуб ЕАД получават постоянно месечно възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на акционерите в съответствие с изискванията на чл.116 в, ал.1 от ЗППЦК. В съответствие с чл. 5, ал.1 от утвърдената Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите, проведено на 09.01.2023 г. размерът на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е

1000лв. (хиляда лева). За 2025 година на членовете на Съвета на директорите е изплатено постоянно възнаграждение общо в размер на 32 790.28 лева.

За 2025 година членовете на Съвета на директорите на дружеството не са получили променливо възнаграждение, освен постоянно месечно възнаграждение, което Общото събрание на акционерите е определило.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. (посл. изм. и доп. ДВ. бр.70 от 20 Август 2024 г.) допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

Дружеството не предоставя променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя като процент от положителния финансов резултат на дружеството след облагане.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

Получаването на променливо възнаграждение е съобразено с постигнатите от дружеството икономически резултати. От своя страна, постоянните възнаграждения отчитат стабилното състояние на дружеството в период на икономическа стагнация, влиянието на климатичните условия върху туризма, затруднен достъп до кредитиране и запазването на перспективите за икономически растеж при подобряване на бизнесклимата в страната и в Европа.

6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

За 2025 година не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в изпълнение на тези им функции извън посочените в т. 2 от доклада за възнагражденията.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на съвета на директорите за съответната финансова година, когато е приложимо.

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

В съответствие с приетата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Дружеството няма разсрочено променливо възнаграждение за 2025 година.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

През 2025 година не са изплатени обезщетения при прекратяване на договори с член на Съвета на директорите.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на Съвета на директорите.

На 25.07.2025 г. е сключен договор за възлагане на управлението на Приморско клуб ЕАД на прокурист - Цветелина Златкова на основание чл. 244 от Търговския закон и Решение на Съвета на директорите от месец юли 2025 г. Договорът за управление с прокурист се сключва от името на Дружеството чрез председателя на Съвета на директорите. Договорът се сключва за срок от 1 година. Прокуристът има ангажимент да разработи и изпълни бизнес план, инвестиционна програма, търговска политика и рекламна стратегия на дружеството. Всички договори на дружеството прокуристът е длъжен да съгласува с главния счетоводител на дружеството и юрист от отдел правен на Албена АД или юриста на дружеството. Прокуристът има право на 20 неприсъствени дни извън празничните и почивните дни след одобрение от председателя на Съвета на директорите. Във връзка с възложените му функции прокуристът има право на месечно възнаграждение от 4 250 лева. При намаляване на обема на работа и в неактивния туристически сезон възнаграждението на изпълнителния директор може да се намали с до 20%. При преизпълнение на приетия бизнес план след преценка на доверителя изпълнителният директор има право на допълнително възнаграждение в размер на 10% от нетния финансов резултат на преизпълнението на приетия бизнес план на дружеството за съответната година. Възнаграждението на прокуриста и разходите за социално осигуряване са за сметка на разходите за персонал на дружеството съгласно изискванията на Кодекса за социално осигуряване. Прокуристът има право на представителни разходи в размер на три хиляди лева годишно.

От 15.10.2025 г. е сключен договор за възлагане на управлението на Приморско клуб ЕАД на прокурист – Здравко Василев на основание чл. 244 от Търговския закон и Решение на Съвета на директорите от месец октомври 2025 г. Договорът се сключва за срок от 1 година. Във връзка с възложените му функции прокуристът има право на месечно възнаграждение от 3 500 лева.

Дружеството се представлява колективно от съвета на директорите или прокуристите Цветелина Златкова и Здравко Василев заедно.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.

Членовете на Съвета на директорите:

- Христо Светославо Пенов - Председател на Съвета на директорите
- Еленка Антонова Атанасова - Зам.председател на Съвета на директорите
- Велина Гюмова-Георгиева - член на Съвета на директорите
- Цветелина Валериева Златкова – изпълнителен член на Съвета на директорите до 24.07.2025 г.

В изпълнение на тези си функции са получили възнаграждения за финансовата 2025 година общо в размер на 32 790.28 лв.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.

- Христо Светослав Пенов – председател на Съвета на директорите
а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 4666.67 лева
б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо

- Еленка Антонова Атанасова - Зам.председател на Съвета на директорите
а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 12 000.00 лева
б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите - няма.

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

- Велина Гюмова-Георгиева – председател на Съвета на директорите
 - а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 11 190.28 лева
 - б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.
 - в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
 - г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани
 - д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо
 - е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани
 - ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

- Цветелина Валериева Златкова – изпълнителен член на Съвета на директорите до 24.07.2025 г. и прокурист от 25.07.2025 г.
 - а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 4 933.33 лева като член на съвета на директорите и 36 416.67 лева като изпълнителен директор/прокурист.
 - б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.
 - в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
 - г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани
 - д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо
 - е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани
 - ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо

- Здравко Василев Василев –прокурист
 - а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 8 978.26 лева
 - б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.
 - в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
 - г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като прокурист не са изплащани
 - д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо
 - е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани
 - ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от

други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

- Катина Димитрова Ганчева – прокурист до 17.06.2025 г.

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 20 622,63 лева.

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облиги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – предоставен заем за покупка на недвижими имот, обезпечен с ипотека в полза на дружеството. Оставаща неизплатена част към 31.12.2025 г. 87 хил.лв.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.

Не е приложимо за Приморско клуб ЕАД.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

	2020	2021	Изменение 2021г. спрямо 2020 г. %	2022	Изменение 2022г. спрямо 2021 г. %	2023	Изменение 2023г. спрямо 2022 г. %	2024	Изменение 2024г. спрямо 2023 г. %	2025	Изменение 2025г. спрямо 2024 г. %
Показател в хил.лв.											
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	48	42	87.50	44	104.76	70	159.09	62	88.57	32	51.61
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	12	14	116.67	14.667	104.76	23.33	159.09	20.67	88.57	10.67	51.61
Резултати на дружеството(финансов резултат)	-1097	144	-13.13	-176	-122.22	120	-68.18	68	56.67	269	395.59
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	1174	1557	132.62	1964	126.14	2132	108.55	2438	114.35	2631	107.92
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството,	13.34	16.56	124.17	19.07	115.12	21.11	110.70	23.44	111.05	25.76	109.87

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100 н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Цветелина Валериева Златкова, в качеството си на прокурист на „Приморско клуб“ЕАД, ЕИК 201795176
2. Здравко Василев Василев, в качеството си на прокурист на „Приморско клуб“ЕАД, ЕИК 201795176
3. Елена Пенчева Атанасова, в качеството си на съставител

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

а) Комплектът финансови отчети за 2025 г., съставени съгласно международните стандарти за финансови отчети, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на емитента.

б) Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

Дата: 30 март 2026 г.

Декларатори: 1. Цветелина Златкова _____

2. Здравко Василев _____

3. Елена Атанасова _____

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До Едноличния собственик на
капитала на
Приморско клуб ЕАД**

Доклад относно одита на годишния финансов отчет

Квалифицирано одиторско мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на **Приморско клуб ЕАД** (Дружеството), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика, представени на страници от стр. 7 до стр. 34.

По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпросите, описани в параграфа от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение“, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 година, неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение

Както е оповестено в т. 4 от приложението към финансовия отчет към 31 декември 2025 година дружеството има активи в процес на придобиване на стойност 1,227 хил. лв. Изграждането на значителна част от тези активи, на стойност 871 хил. лв., временно е преустановено или силно ограничено. Въпреки наличието на тези обстоятелства към датата на отчета, ръководството на дружеството не е извършило преглед за обезценка на тези активи. В резултат на това ние не получихме достатъчни и убедителни одиторски доказателства, че активите в процес на придобиване са достоверно оценени и че стойността им в отчета за финансовото състояние не надвишава тяхната възможна възстановима стойност.

Ние не сме в състояние да определим дали има и какъв би бил стойностният ефект върху преносната стойност на нетекущите активи, както и върху стойността на нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2025 и за годината, завършваща на тази дата.

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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.5. от приложението към финансовия отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие. Към 31 декември 2025 година стойността на текущите пасиви на Дружеството превишава стойността на текущите му активи с 2,639 хил. лв. Тези обстоятелства са индикатор, че е налице несигурност, която би могла да породи съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Независимо от това, Ръководството на Дружеството е убедено, че то ще продължи да осъществява нормална търговска дейност, поради което настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради</p> <p>Оповестяванията на Дружеството относно сградите са представени в т.3.1, 3.3, 3.17, 3.18 и 4 от приложението към годишния финансов отчет.</p>	
<p>Дружеството прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността му сгради.</p> <p>Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приело, че за сградите, които се използват</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители. • оценихме верността на входящите данни, заложен в докладите на оценителите.

<p>в дейността му, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p> <p>Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • направихме критичен анализ на основните предположения; • извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки; • на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките; • направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.
---	---

Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него, която друга информация, ние получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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.

Както е описано в раздел „База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно преносната стойност на активите в процес на придобиване на дружеството към 31 декември 2025 година. Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с тези въпроси съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз 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 годишния финансов 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.

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

Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов 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 годишен 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 в годишния финансов 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 относено 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 годишния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Ние също така предоставяме на лицата, натоварени с общо управление изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на годишния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за

наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими 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 годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет, върху който сме изразили модифицирано мнение в „Доклад относно одита на годишния финансов отчет“ по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100 (н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100 (н), ал. 10 във връзка с чл. 100 (н), ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от съдържанието на декларацията за корпоративно управление и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Изявление във връзка с чл. 100 (н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 24 от приложението към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на годишния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100 (н), ал. 4, т. 3, б. „в” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали годишният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на годишния финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на годишния финансов отчет на „Приморско клуб“ ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945008EJYVTFOXW8N08-20251231-BG-SEP.XHTML”, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на годишния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на годишния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на годишния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945008EJYVTFOXW8N08-20251231-BG-SEP.XHTML” и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на годишния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945008EJYBTFOXW8H08-20251231-BG-SEP.XHTML”, върху който годишен финансов отчет изразяваме модифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537 / 2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Приморска одиторска компания ООД е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 на Приморско клуб ЕАД (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 20 юни 2025 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 03 юли 2025 година.

Одитът на годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на Дружеството представлява четвърти пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

30 март 2026 година
Варна

До
Едноличния собственик на
капитала на
Приморско клуб ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният:

1. Илия Неделчев Илиев, в качеството ми на Управител на одиторско дружество Приморска одиторска компания ООД, с ЕИК 103599983, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, както и в качеството ми на регистриран одитор, с рег. № 0483 / 1999 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, отговорен за одиторския ангажимент от името на одиторско дружество “Приморска одиторска компания“ ООД, с рег. N: 086 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, **декларирам, че:**

Приморска одиторска компания ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на Приморско клуб ЕАД за 2025 година, съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 година.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Приморско клуб ЕАД за 2025 година, издаден на 30 март 2026 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпросите, описани в параграфа от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение“, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 година, неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, относяща се до сделките на Приморско клуб ЕАД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 24 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*.

Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Приморско клуб ЕАД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 година с дата 30 март 2026 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2026 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

За Приморска Одиторска Компания ООД 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор
Управител

30 март 2026 година
Варна