

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 март 2025 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

Междинен самостоятелен отчет за всеобхватния доход	3 стр.
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	4 стр.
Междинен самостоятелен отчет за паричен поток	5 стр.
Междинен самостоятелен отчет за промените в капитала	6 стр.
Обща корпоративна информация	7 стр.
Подбрани пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет	7 стр.
Счетоводна политика	7 стр.
Приложения към самостоятелен финансовия отчет	8 стр.

**Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход**

	Бележки	31 март 2025 хил. лв.	31 март 2024 хил. лв.
Приходи	15	39	45
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	-	48
Разходи за материали	17	(1)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(52)	(65)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(19)	(19)
Разходи за персонала	19	(6)	(11)
Други разходи	20	(103)	(92)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби (Загуба) от оперативна дейност	8	-	47
		(142)	(49)
Финансови разходи	21	(276)	(358)
(Загуба) за периода		(418)	(407)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(418)	(407)
		лв.	лв.
(Загуба) на акция:	22	(0.23)	(0.23)

Съставител: _____
/Стеля Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 април 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	37 109	37 109
Машини и съоръжения	7	1 101	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 398	9 398
		47 608	47 627
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	15	16
Предплащания и други активи	9	27	9
Пари и парични еквиваленти	10	214	152
		256	177
Активи, държани за продажба	5	25 479	25 479
Общо активи		73 343	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 179	7 597
		19 891	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 575	21 092
		21 575	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	7 348	8 788
Търговски и други задължения	14	24 528	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		31 877	31 882
Общо пасиви		53 452	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		73 343	73 283

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 април 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

		31 март 2025	31 март 2024
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		1 591	3 994
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси		-	(3 184)
Плащания към доставчици		(74)	(492)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(6)	(10)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(215)	(251)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно		(4)	51
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 292	108
Финансова дейност			
Получени заеми	13	1 900	3 208
Плащания по получени заеми	13	(2 850)	(3 185)
Платени лихви и такси по заеми	13	(280)	(516)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 230)	(493)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
		62	(385)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		152	655
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	214	270

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 април 2025 г.

**Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в
собствения капитал**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Загуба за периода	-	-	(418)	(418)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(418)	(418)
Салдо към 31 март 2025 г.	1 800	10 912	7 179	19 891

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Загуба за периода	-	-	(407)	(407)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(407)	(407)
Салдо към 31 март 2024 г.	1 800	10 912	6 905	19 617

Съставител: _____
/Стеля Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 април 2025 г.

Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

Премиер Фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДСИЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 март 2025 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 31 март 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният самостоятелен финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 март 2025 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни

финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 31 март 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 31 март 2025 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 април 2025 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен самостоятелен финансов отчет не е заверен от одитор.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти към 31 март 2025 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 март 2025	31 март 2025	31 март 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	39	-	39
Приходи на сегмента	39	-	39
Разходи за материали	(1)	-	(1)
Разходи за външни услуги	(50)	(2)	(52)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(19)	-	(19)
Разходи за персонал	(6)	-	(6)
Други разходи	(103)	-	(103)
Оперативна (загуба) от сегмента	(140)	(2)	(142)
Финансови разходи	(276)	-	(276)
(Загуба) за периода на сегмента	(416)	(2)	(418)
Активи на сегмента	63 945	9 398	73 343
Пасиви на сегмента	53 452	-	53 452

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 март 2025 г.

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	51 566
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	10 001
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 109
Балансова стойност към 31 март 2025 г.	37 109

Като инвестиционни имоти в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2025 г. в размер на 39 хил. лв. (31 март 2024 г.: 36 хил. лв.) са включени в междинния самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 93 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	9 352
Излезли чрез продажба	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479
Балансова стойност към 31 март 2025 г.	25 479

Инвестиционните имоти държани за продажба в междинния самостоятелен финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Русе, град Добрич, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	31 март 2025 г.		31 декември 2024 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 398	100	9 398	100
		9 398		9 398	

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени, в междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството по себестойност.

7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово (област Хасково) и в с. Яребична (община Аксаково). Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 март 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(19)	(19)
Салдо към 31 март 2025 г.	(319)	(319)
Балансова стойност към 31 март 2025 г.	1 101	1 101
	Машини и съоръжения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 120	1 120

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в междинния самостоятелен финансов отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

	31 март	31 декември
	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	10	11
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	5	5
Търговски и други финансови вземания	15	16

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

	31 март 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(15)	(62)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	47
Салдо в края на периода	(15)	(15)

9. Предплащания и други активи

	31 март 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	10	1
Застраховки	17	8
Други активи, нефинансови	27	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	214	152
Пари и парични еквиваленти	214	152

11. Акционерен капитал

Към 31 март 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 31 март 2025 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 2025 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	1 799 999	100

12. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

13. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	31 март 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	21 468	20 955
Лихви с отсрочено плащане	107	137
Общо балансова стойност	21 575	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 277	4 739
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви и такси	106	79
Сконтто	(35)	(30)
Общо балансова стойност	7 348	8 788

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;

- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

През месец март 2025 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 900 хил. лв.;

- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. е текущо.

На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

14. Търговски и други задължения

	31 март 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	38	25
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 401	4 388
Данъчни задължения	130	195
Получени аванси	19 983	18 476
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	11	11
Нефинансови пасиви	20 127	18 705
Текущи търговски и други задължения	24 528	23 093

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 19 983 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	39	36
Други приходи	-	9
Приходи	39	45

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(2 982)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	48

17. Разходи за материали

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(1)	(2)
Разходи за материали	(1)	(2)

18. Разходи за външни услуги

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(7)	(15)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(12)	(11)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(10)	(6)
Застраховки	(5)	(5)
Нотариални такси	(4)	(12)
Разходи за охрана	(12)	(12)
Други разходи за външни услуги	(2)	(4)
Разходи за външни услуги	(52)	(65)

19. Разходи за персонала

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(5)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(2)
Разходи за персонала	(6)	(11)

20. Други разходи

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(93)	(87)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(2)	-
Други	(8)	(5)
Други разходи	(103)	(92)

21. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(255)	(339)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(255)	(339)
Банкови такси и комисионни	(21)	(19)
Финансови разходи	(276)	(358)

22. (Загуба) на акция

(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата) на акция, както и нетната (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 март 2025	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.
(Загуба) за периода (в лв.)	(418 000)	(407 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна (загуба) от акция (в лв.)	(0.23)	(0.23)

23. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2025 г. включват ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

	31 март 2025 хил. лв.	31 март 2024 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(5)	(5)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)

Към 31 март 2025 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

24. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 април 2025 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- ✓ На 4 април 2025 г. Дружеството е реализирало продажба на собствени недвижими имоти – земя и сгради, разположени в гр. Добрич.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/