

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на

ОФИС С4 ЕООД

Гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ОФИС С4 ЕООД (Дружеството)**, съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025г. и отчет за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) счетоводни стандарти и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния Етичен кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕК), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕК.

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

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) счетоводни стандарти, приети от ЕС 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 се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположение 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 надзора над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това, дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 със Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат 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;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база 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 в способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

**Tanya
Dimitrova
Staneva**

Digitally signed by
Tanya Dimitrova
Staneva
Date: 2026.03.27
12:08:56 +02'00'

Таня Станева, д.е.с.

регистриран одитор с рег. № 810

Гр. София

„ОФИС С4“ ЕООД
31 ДЕКЕМВРИ 2025 Г.

„ОФИС С4“ ЕООД
Годишен финансов отчет
31 Декември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	4
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2025	31 декември 2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	6,529	5,874
Нетекущи активи общо		6,529	5,874
Текущи активи			
Вземания по аванси		1,499	-
Други вземания	4	384	6
Парични средства и еквиваленти	5	904	89
Текущи активи общо		2,787	95
Общо активи		9,316	5,969
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал		5,765	1
Неразпределена печалба/загуба	6	(24)	(9)
Общо капитал		5,741	(8)
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени банкови кредити	7	2,684	-
Нетекущи задължения към свързани лица	10	300	5,680
Нетекущи пасиви общо		2,984	5,680
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови	8	539	-
Задължения към доставчици	9	52	297
Текущи пасиви общо		591	297
Общо пасиви		3,575	5,977
Общо собствен капитал и пасиви		9,316	5,969

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от управителя на 27.03.2026 г.

ASEN STOIMENOV
LISEV
Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2026.03.27
11:46:38 +02'00'

Управител:
Асен Лисев

MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.03.27 11:51:48
+02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

Заверил:
Таня Станева, д.е.с.
Tanya
Dimitrova
Staneva
Digitally signed by Tanya
Dimitrova Staneva
Date: 2026.03.27 12:06:48
+02'00'

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента № 810

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	31 декември 2025	31 декември 2024
Други приходи		-	6
Разходи за външни услуги		(7)	(3)
Други разходи		(2)	(11)
Печалба/(Загуба) от дейността		(9)	(8)
Финансови разходи		(6)	(1)
Печалба/(Загуба) от финансова дейност		(6)	(1)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода	6	(15)	(9)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(15)	(9)

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 27.03.2026 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2026.03.27
11:47:03 +02'00'

Управител:

Асен Лисев

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2026.03.27
11:52:06 +02'00'

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента № 810

Tanya Dimitrova
Staneva
Date: 2026.03.27 12:07:08
+02'00'

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2024	-	-	-
Внесен капитал	1	-	1
Печалба/(Загуба) загуба за годината	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2024	1	(9)	(8)
Салдо към 1 януари 2025	1	(9)	(8)
Увеличен основен капитал	5,764	-	5,764
Печалба/(Загуба) за периода	-	(15)	(15)
Салдо към 31 декември 2025	5,765	(24)	5,741

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 27.03.2026 г.

ASEN
STOIMEN
OV LISEV

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2026.03.27
11:47:21 +02'00'

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.03.27 11:52:21
+02'00'

Управител:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт

ЕООД

Мая Рикова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента № 810

Tanya
Dimitrova
Staneva

Digitally signed by
Tanya Dimitrova
Staneva
Date: 2026.03.27
12:07:22 +02'00'

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2025	31 декември 2024
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		-	9
Плащания към доставчици		(3)	(3)
Платени/възстановени данъци		7	70
Други постъпления		10	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		14	76
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на дълготрайни активи		(1,108)	(4,821)
Платени аванси, свързани с дълготрайни активи		(1,499)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(2,607)	(4,821)
Паричен поток от финансова дейност			
Внесен капитал		-	1
Постъпления от банкови кредити		3,221	-
Платена лихва по банкови кредити		(16)	-
Постъпления от свързани лица		300	4,834
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(97)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		3,408	4,834
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		815	89
Парични средства в началото на периода		89	-
Парични средства в края на периода	5	904	89

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 27.03.2026 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2026.03.27
11:47:44 +02'00'

Управител:

Асен Лисев

MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.03.27 11:52:39 +02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

Заверил:

Таня Станева, д.е.с.

Tanya Dimitrova
Dimitrova Staneva

Digitally signed by Tanya
Dimitrova Staneva
Date: 2026.03.27 12:07:38
+02'00'

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента № 810

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

„ОФИС С4“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16.02.2024 г. с ЕИК 207715450 и неограничен срок на съществуване.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

Предмет на дейност: Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

През отчетната 2025 г. регистрирания капитал на дружеството е увеличен от 1 хил. лева на 5,765 хил. лева чрез апорт на 16.04.2025 г.

Към 31.12.2025 г. регистрирания капитал на Дружеството е 5,764,700 лв. и едноличен собственик на капитала му е БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, считано от 17.04.2025 г. До тази дата едноличен собственик на капитала на дружеството е „Браво скай“ ЕООД.

След смяната на собствеността на капитала на дружеството, то се представлява и управлява от управителя - Асен Лисев.

Към 31.12.2025 г. в дружеството няма служители, назначени на трудов договор.

2. Информация за съществената счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика на дружеството, приложена при изготвянето на неговия финансов отчет.

Този политиката е последователно прилагана през всички представени отчетни периоди, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО, счетоводни стандарти, приети от ЕС изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени, когато е приложимо.

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще, отчитайки факта, че притежава вече и разрешение за строеж

на офис сграда.

В тази връзка ръководството на дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащо предприятие при изготвянето на неговите финансови отчети.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2025 г.

Следните стандарти и изменения се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2025 г.:

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

Дружеството няма сделки и разчети с контрагенти от страни с липса на конвертируемост на тяхната валута и поради което това изменение не е довело до промяна в неговата счетоводна политика.

б) предстоящи изменения на съществуващи стандарти и нови стандарти, които влизат в сила или се очаква да бъдат приети през следващи отчетни периоди

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения, доколкото същите имат отношение към неговата дейност, да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения том 11, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”).

Годишният финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирани в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в

отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на съставяне на финансовия отчет.

2.3. Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Раходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСФО 16 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот. Земите са неамортизируем актив.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството извършва, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти.

2.4. Обезценка на нетекущи активи

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на годишния финансов отчет, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

2.5. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

2.7. Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

2.8. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

2.10. Свързани лица

За целите на настоящия годишен финансов отчет Дружеството представя като свързани лица дружеството-майка, което е негов едноличен собственик на капитала, както и управителя.

Във всички приложения към настоящия финансов отчет сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго.

3. Имоти, машини и съоръжения

	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Земя	общо
Отчетна стойност към 01.01.2024 г.	-	-	-
Придобити/Увеличение	5,689	185	5,874
Отчетна стойност към 31.12.2024 г.	5,689	185	5,874
Балансова стойност към 01.01.2025 г.	5,689	185	5,874

Придобити/Увеличение	655	-	655
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	6,344	185	6,529

4. Други вземания

	31 декември 2025	31 декември 2024
Данъци за възстановяване	380	6
Други вземания	4	-
	384	6

5. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2025	31 декември 2024
Парични средства в банки и каса	904	89
	904	89

6. Неразпределена печалба/загуба

	31 декември 2025	31 декември 2024
Баланс в началото на периода	(9)	-
Загуба за текущия период	(15)	(9)
Баланс в края на периода	(24)	(9)

Съгласно изискването на чл. 28, ал. 8 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 29 от същия закон, дружеството оповестява че за 2025 г. няма задължение за разпределяне на дивидент, поради липса на преобразувана печалба за разпределение.

7. Нетекущи задължения по банков кредити

През отчетния период „Офис С4“ ЕООД сключи договор за банков кредит с „Алианц Банк България“ АД. По силата на договора, банката предоставя на кредитополучателя оборотен банков кредит в размер на 7 млн. EUR. Целта на кредита е финансиране на разходите по изграждането на офис сграда с допълващо застрояване, намираща се в Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София. Срокът за издължаване на кредита е 25.09.2040 г. с гратисен период до 24.07.2027 г. Годишният лихвен процент върху редовна главница е в размер на сбора от БДИЮЛЕ (базов депозитен индекс за юридически лица в евро) и надбавка от 4.25 (четири цяло и двадесет и пет стотни) процентни пункта, но не по-малко от 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни) до получаване Удостоверение по чл. 181 от ЗУТ за достигнат етап на строителство „Груб строеж“, а от получаване на Удостоверение по чл. 181 от ЗУТ за достигнат етап на строителство „груб строеж“ - годишен лихвен процент върху редовна главница в размер на сбора от БДИЮЛЕ и надбавка от 4 (четири) процентни пункта, но не по-малко от 4% (четири процента). Предоставените обезпечения за банковото финансиране са посочени в бележка 12 по-долу.

	31 декември 2025	31 декември 2024
Нетекущи задължения по банков кредити	2,684	-
	2,684	-

8. Текущи задължения по банкови кредити

	31 декември 2025	31 декември 2024
Текущо задължение по главници	537	-
Текущо задължение по лихви	2	-
	539	-

9. Задължения към доставчици

	31 декември 2025	31 декември 2024
Задължения към доставчици	52	297
Задължения към доставчици	52	297

10. Нетекущи задължения към свързани лица

	31 декември 2025	31 декември 2024
Нетекущи задължения към свързани лица	300	5,680
	300	5,680

Към 31.12.2025 г. дружеството отчита задължение към неговия едноличен собственик на капитала в резултат на прехвърлено вземане от предишния му собственик.

11. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица с дружеството са неговия управител и Браво Пропърти Фонд АДСИЦ – дружество-майка.

През отчетния период дружеството няма сделки с неговия едноличен собственик на капитала, както и с неговия управител.

Към 31.12.2025 г. дружеството има задължение в размер на 300 хил. лева към дружеството-майка, оповестено в бележка 10.

12. Условни активи и пасиви

Във връзка с описания в бележка 7 по-горе Договор за банков кредит с „Алианц Банк България“ АД, дружеството е предоставило следните обезпечения:

- Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката учредена върху собствените на Дружеството поземлен имот в Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София, заедно с правото на строеж за изграждане в урегулирания поземлен имот на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“.

- Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи вземания по сметките на Дружеството в Банката.

- Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози в полза на Банката, учреден върху всички дружествени дялове на „Офис С4“ ЕООД, притежавани от едноличния собственик на капитала и залогодател "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

- Втора по ред договорна ипотека върху поземлени имоти, заедно с изградената на степен „груб строеж“ „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда Н<2.2m и подземен гараж на две нива“. Съдължник/солидарен длъжник по банковия кредит на дружеството е Асен Стоименов Лисев.

13. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на негово одобрение

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 събитие след датата на този годишен финансов отчет, което изисква корекция. Освен промяната във функционалната валута, след датата на финансовия отчет не са настъпили други събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството към или за периода, завършващ на 31 декември 2025 г.