„ОФИС С4“ ЕООД
Междинен финансов отчет

30 Септември 2026

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	30 септември 2026	31 декември 2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	5,551	3,338
Нетекущи активи общо		**5,551**	**3,338**
Текущи активи			
Вземания по аванси		613	766
Други вземания	4	121	196
Парични средства и еквиваленти	5	28	462
Текущи активи общо		**762**	**1,424**
Общо активи		**6,313**	**4,762**
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал		2,947	2,947
Неразпределена печалба/загуба	6	(38)	(12)
Общо капитал		**2,909**	**2,935**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени банкови кредити	7	2,892	1,372
Нетекущи задължения към свързани лица	10	-	153
Други задължения		153	-
Нетекущи пасиви общо		**3,045**	**1,525**
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови	8	247	276
Задължения към доставчици	9	112	26
Текущи пасиви общо		**359**	**302**
Общо пасиви		**3,404**	**1,827**
Общо собствен капитал и пасиви		**6,313**	**4,762**

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен от управителя на 30.10.2026 г.

ASEN STOIMENOV LISEV
Digitally signed by ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30 09:35:11 +02'00'

Управител:
Асен Лисев

MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Digitally signed by MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.10.30 09:45:06 +02'00'

Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД
Мая Рикова

Приложенията на страници от 7 до 16 са неразделна част от междинен финансов отчет към 30.09.2026 г.

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	30 септември 2026	30 септември 2025
Разходи за материали		(2)	-
Разходи за външни услуги		(6)	(2)
Други разходи		(1)	(1)
Печалба/(Загуба) от дейността		**(9)**	**(3)**
Финансови разходи		(17)	(1)
Печалба/(Загуба) от финансова дейност		(17)	(1)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода	**6**	**(26)**	**(4)**
Друг всеобхватен доход		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за периода		**(26)**	**(4)**

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 30.10.2026 г.

ASEN STOIMENOV LISEV
Digitally signed by ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30 09:35:38 +02'00'

Управител:

Асен Лисев

MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Digitally signed by MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.10.30 09:45:32 +02'00'

Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди евро)

	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025	**1**	**(4)**	**(3)**
Основен капитал	**2,946**	**-**	**2,946**
Печалба/(Загуба) за периода	-	(8)	**(8)**
Салдо към 31 декември 2025	**2,947**	**(12)**	**2,935**
Салдо към 1 януари 2026	**2,947**	**(12)**	**2,935**
Печалба/(Загуба) за периода	-	(26)	**(26)**
Салдо към 30 септември 2026	**2,947**	**(38)**	**2,909**

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 30.10.2026 г.

ASEN STOIMENOV LISEV
Digitally signed by ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2026.10.30 09:35:57 +02'00'

MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Digitally signed by MAYA NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2026.10.30 09:45:48 +02'00'

Управител:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	30 септември 2026	30 септември 2025
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(8)	(2)
Платени/възстановени данъци		460	4
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**452**	**2**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на дълготрайни активи		(2,227)	(196)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(2,227)**	**(196)**
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от банкови кредити		2,148	-
Плащания по банкови кредити		(660)	-
Платена лихва по банкови кредити		(83)	-
Постъпления/плащания от/към свързани лица		(153)	153
Платени лихви, такси, комисионни, нетно		(64)	(1)
Други постъпления/ плащания, нетно		153	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**1,341**	**152**
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		**(434)**	**(42)**
Парични средства в началото на периода		**462**	**46**
Парични средства в края на периода	5	**28**	**4**

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 30.10.2026 г.

ASEN STOIMENOV LISEV — Digitally signed by ASEN STOIMENOV LISEV Date: 2026.10.30 09:36:16 +02'00'

MAYA NIKOLAEVA RIKOVA — Digitally signed by MAYA NIKOLAEVA RIKOVA Date: 2026.10.30 09:46:04 +02'00'

Управител:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД
Мая Рикова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ 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 Х, 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.
Към 30.09.2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е 2,947,444.31 евро и едноличен собственик на капитала му е БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ. На 31.07.2026 г. БРАВО ХОУМ ЕАДСИЦ подписва договор с „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за придобиване на 100 % от дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД. На 14.09.2026 г. промяната в собствеността на „Офис С4“ ЕООД е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.
Дружеството се управлява и представлява от неговия управител - Асен Лисев.
Към 30.09.2026 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.
Тази политика е последователно прилагана през всички представени отчетни периоди, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на междинния финансов отчет

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ и МСФО счетоводните стандарти, приети от Европейския съюз. Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) счетоводни стандарти, приети от Европейския 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 2026 г.

Следните стандарти и изменения се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане, започващи на или след 1 януари 2026 г.:

- Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти том 11, в сила от 1 януари 2026 г. Тези подобрения обхващат различни промени в МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7);
- Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия

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 2026 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на МСФО 18, който изисква по-обстойно представяне на финансовите резултати и някои свързани с това оповестявания. 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 новите стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет 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”).
Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), 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. В тази връзка от началото на 2026 г. функционалната валута и валутата на представяне на финансовите отчети на дружеството е евро. Междинният финансов отчет е съставен в хиляди евро.

(б) *Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага референтният валутен курс на еврото към съответната чуждестранна валута, публикуван от Българската

народна банка на нейната интернет страница към датата на сделката. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.
Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по референтния валутен курс на еврото към съответната чуждестранна валута, публикуван от Българската народна банка на нейната интернет страница 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 357.90 евро. 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.
Разходите 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 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.

Недвижими имоти в процес на изграждане

Те се представят в отчета за финансовото състояние като част от Имоти, машини и съоръжения.
При реализиране на строителния проект на дружеството неговата себестойност включва всички разходи, пряко свързани с придобиването и изграждането на съответния проект, включително:

- стойност на право на строеж;
- разходите за проектиране;
- строително-монтажните работи;
- строителния надзор;
- разходите за техническа инфраструктура;
- други преки разходи, както и систематично разпределени непреки производствени разходи, доколкото са свързани с изграждането на конкретния проект.

След завършване на строителството себестойността на отделните самостоятелни обекти се определя въз основа на конкретно идентифицираните разходи и систематично разпределение на общите

разходи по проекта. При продажба на съответния недвижим имот неговата балансова стойност се признава като себестойност на продажбите.
Текущо недвижимите имоти в процес на изграждане (незавършено строителство) се оценяват по по-ниската от себестойност им и тяхната реализируема стойност.

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 с изтичането 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 и 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 впоследствие 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.

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 котирани 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 вероятностно 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 кредитодател 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 Разходи по заеми

Дружеството прилага МСС 23 Разходи по заеми при счетоводното отчитане на разходите по заеми.
Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба, се капитализират като част от стойността на този актив. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в който те са извършени.
Дружеството започва капитализация на разходите по заеми като част от стойността на отговарящия на условията актив на датата, на която за първи път са удовлетворени следните условия: извършени са разходи за актива; извършени са разходи по заемите; предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.
Капитализацията на разходите по заеми се прекратява, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

2.11. 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. евро, освен ако не е упоменато друго.

3. Имоти, машини и съоръжения

	Недв. имоти в процес на изграждане	Земя	общо
Балансова стойност към 01.01.2025 г.	**2,909**	**95**	**3,004**
Придобити/Увеличение	334	-	334
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	**3,243**	**95**	**3,338**
Балансова стойност към 01.01.2026 г.	**3,243**	**95**	**3,338**
Придобити/Увеличение	2,213	-	2,213
Балансова стойност към 30.09.2026 г.	**5,456**	**95**	**5,551**

Дружеството е закупило имот в гр. София, ул. Сребърна 4 през 2024 г. с цел построяване на офис сграда. През м. 06.2025 г. получава разрешение за строеж на офис сграда със 7 надземни и 2 подземни етажа, с офисна площ от 3,241 кв. м, подземна площ 1,760 кв. м и панорамна покривна тераса от 450 кв. м. През 2025 г. Дружеството сключи 2 договора за банкови кредити с „Алианц Банк България“ АД за финансиране на разходите по изграждането на офис сградата.

4. Други вземания

	30 септември 2026	31 декември 2025
Данъци за възстановяване	119	194
Други вземания	2	2
	121	**196**

5. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2026	31 декември 2025
Парични средства в банки и каса	28	462
	28	**462**

6. Неразпределена печалба/загуба

	30 септември 2026	31 декември 2025
Баланс в началото на периода	**(12)**	**(4)**
Загуба за текущия период	(26)	(8)
Баланс в края на периода	**(38)**	**(12)**

7. Нетекущи задължения по банкови кредити

През 2025 г. „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. евро. 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 13 по-долу.

През 2025 г. „Офис С4“ ЕООД сключи договор за банков кредит с „Алианц Банк България“ АД. Предмет на посочения договор е предоставяне на кредитна линия в размер на 307 хил. евро за финансиране на ДДС при плащания на доставчици, свързани с изграждането на „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда H<2.2m и подземен гараж на две нива“ в УПИ VIII-1599, за ОФИСИ и ОДО, кв.3, НПЗ Хладилника-Витоша, район Лозенец, гр.София, ПИ 68134.903.1599 и ПИ 68134.903.183.

Краен срок за издължаване на кредита 25.01.2028 г., при гратисен период за плащанията по главницата – 24.01.2028 г.

	30 септември 2026	31 декември 2025
Нетекущи задължения по банкови кредити	2,892	1,372
	2,892	**1,372**

8. Текущи задължения по банкови кредити

	30 септември 2026	31 декември 2025
Текущо задължение по главници	245	275
Текущо задължение по лихви	2	1
	247	**276**

Дружеството капитализира отчетените разходи за лихви по ползвания банков кредит, съгласно МСС 23.

9. Задължения към доставчици

	30 септември 2026	31 декември 2025
Задължения към доставчици	112	26
Задължения към доставчици	**112**	**26**

10. Нетекущи задължения към свързани лица

	30 септември 2026	31 декември 2025
Нетекущи задължения към свързани лица	-	153
	-	**153**

11. Сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица с дружеството са неговия управител и Браво Хоум ЕАДСИЦ – дружество-майка.
През отчетния период дружеството няма сделки с неговия едноличен собственик на капитала (настоящ и предходен), както и с неговия управител.

12. Условни активи и пасиви

Във връзка с описаните в бележка 7 по-горе Договори за банкови кредити 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 H<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 ХОУМ" ЕАДСИЦ.
- Втора по ред договорна ипотека върху поземлени имоти, заедно с изградената на степен „груб строеж“ „Офис сграда с допълващо застрояване, ограда H<2.2m и подземен гараж на две нива“.
- Залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение върху настоящи и бъдещи парични вземания на „ОФИС С4“ ЕООД, за всички налични и/или постъпващи парични средства, по която и да е банкова сметка, открита в Банката, в общ размер не по-малко от 307 хил. евро, във всеки един момент от действие на договора за кредит

Съдлъжник/солидарен длъжник по банковите кредити на дружеството е Асен Стоименов Лисев.

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на настоящия междинен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.