„ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2025 г.

Основано 1993

ЛОГОС ТМ

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	**1**
Отчет за финансовото състояние	**12**
Отчет за всеобхватния доход	**14**
Отчет за промените в собствения капитал	**15**
Отчет за паричните потоци	**16**
Пояснения към финансовия отчет	**17**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС – ТМ АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС – ТМ АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчета 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 с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

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 (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Кодекса на СМСЕС. 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 Глава седма от 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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.

Отговорности на Ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, 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 дължащи се 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 предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако Ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако Ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Ръководството носи отговорност за осъществяването на надзор 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 дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този 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:

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от Ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на Ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме 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.

Ние предоставяме също така на Ръководството, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат

разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Емилия Йорданова
Управител

Теодора Георгиева
Регистриран одитор, отговорен за одита

ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД
Одиторско дружество, рег. № 0132

Република България, гр. София, 28 февруари 2026 г.

„ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ” АД

Годишен доклад за дейността
2025 г.

Основано 1993

ЛОГОС ТМ

„Финансова къща Логос-ТМ"АД
Годишен доклад за дейността
2025 г.

Докладът на ръководството представя финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2025г., изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. Финансовият отчет е одитиран от „Глобъл Одит Сървисез" ООД - регистриран одитор.

1. Информация за Дружеството.

„Финансова къща Логос-ТМ" АД е регистрирано под N 2169, том 262, стр. 100, ф.д.16626 от 1993 г. като акционерно дружество. Дружеството е финансова институция съгласно чл.3, ал.2 от Закона за кредитните институции, вписана под N BGR 00005 в регистъра на финансовите институции на БНБ Управление „Банков надзор".

Седалището и адресът на управление на Дружеството са Република България, гр. София, община Триадица, бул. „Витоша" N 94, ет. 2.

Акционерното дружество извършва дейността си в следните обекти към 31.12.2025г.:
гр. София, бул. „Витоша" N 94, ет. 2, тел. 02/852 48 68.

През 2022г. основният капитал на Дружеството бе увеличен с 500 000 лв. и към 31.12.2025г. е в размер на 6 000 000 лв., разпределен в 6 000 000 броя поименни акции, с номинална стойност 1 лв. за всяка една. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондовата борса.

2. Предмет на дейност.

„Финансова къща Логос-ТМ"АД има за основна дейност:

Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; финансов лизинг; гаранционни сделки; парично брокерство; придобиване вземания по кредити и друга форма на финансиране /факторинг, форфетинг и други/; придобиване участия в кредитна институция или в друга финансова институция.

3. Основни данни и показатели, свързани със счетоводния баланс.

Активи – 29 190 хил. лева

Пасиви – 19 516 хил. лева;

Собствен капитал и резерви – 9 674 хил. лева.

Приходи от лихви - 2 813 хил. лева.

Печалбата преди данъци - 938 хил. лева

в хил.лева	2025	2024	2023
Активи	29 190	22 630	22 176
Кредитен портфейл	25 305	18 455	14 915
Чиста печалба	844	449	606
Собствен капитал	9 674	8 830	8 381

През 2025г. активите на Дружеството отбелязват ръст от 28.99% и достигат 29 190 хил.лв.
Кредитният портфейл отбелязва ръст от 37.12% и достига 25 305 хил.лв.
Собственият капитал отбелязва ръст от 9.56% и достига 9 674 хил.лв.
Печалбата на дружеството преди данъци е 938 хил.лв.

4. Резултати от дейността и основни показатели за финансовото състояние

Дружеството работи ефективно и увеличава с 27.52% брутните си приходи в сравнение с 2024 г.

Приходи	**2025 г. '000 лв.**	**2024 г. '000 лв.**	**изменение** (%)
Приходи от лихви	2 813	2 134	31,82
Други финансови приходи	649	362	79,28
Други оперативни приходи	234	106	120,75
Печалба от финансови активи, държани за търгуване отчитани по справедлива стойност	219	468	-53,21
Общо	**3 915**	**3 070**	**27,52**

Основните разходи на Дружеството са следните:

Разходи	2025 г. '000 лв.	2024 г. '000 лв.	изменение (%)
За материали	(3)	(2)	50,00
За външни услуги	(445)	(333)	33,63
За възнаграждения и осигуровки	(557)	(441)	26,30
Резултат от обезценка на финансови активи	(438)	(602)	-27,24
Други разходи	(20)	(17)	17,65
Разходи за лихви	(1 073)	(1 176)	-8,76
Общо:	**(2 536)**	**(2 571)**	**-1,36**

Финансовите показатели от дейността на Дружеството покриват добрите стандарти за сферата на финансово-паричното посредничество:

Показатели за рентабилност и доходност

ПОКАЗАТЕЛ	2025	2024
Рентабилност на приходите от продажби (печалба/приходи от лихви) %	30.00%	21.04%
Възвращаемост на собствения капитал (печалба/собствен капитал)%	8.72%	5.08%
Възвращаемост на активите (печалба/активи) %	2.89%	1.98%

Показатели за ликвидност

ПОКАЗАТЕЛ	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Коефициент на обща ликвидност (краткосрочни активи/текущи пасиви)	14.74	5.20
Коефициент на незабавна ликвидност (инвестиции + парични средства / текущи пасиви)	4.99	2.20
Коефициент на абсолютна ликвидност (парични средства /текущи пасиви)	3.36	0.74

5. Капиталови ресурси и инвестиции

Дружеството не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Човешки ресурси

Дружеството планира да продължи политиката си на възлагане на голяма част от технологичните процеси на професионални подизпълнители, което му осигурява максимална гъвкавост и ефективност, вкл. ограничаване на операционния риск.

7. Информация за съществените събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

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

8. Управление на рискове в дейността на Дружеството

Дружеството е изложено на различни по характер рискове, които могат да се систематизират в няколко групи:

- системни рискове/systematic risks/, на които са изложени всички участници и инвеститори в световната финансова система, като в практиката се налага разделение на системните рискове на глобални и национални.

- национален риск/country risk/, породен от проявления на системния риск в рамките на националната икономика, в т.ч. икономически рискове, свързани с локалната пазарна и общостопанска конюнктура, политически риск, трансферен риск, обменен риск/exchange rate risk/ и други.

- секторни рискове – в случая за финансовия сектор и съответните индустрии/отрасли, браншове/, в които работи Дружеството; както и за секторите на основни клиенти, които Дружеството финансира.

- специфични рискове/specific risks/ - други рискове, които се пораждат от дейността на самото Дружество и средата, в която оперира.

- извънредни, непредвидими рискове/black swan risk/ – например през 2020 г. пандемията COVID-19 през 2022 г., войната в Украйна, световна икономическа война по оста Изток-Запад, новите високи търговски тарифи, наложени от САЩ през 2025 г. и военните действия в Газа, Ливан и Иран.

Горните рискове са условно разделени и не съществуват в чист вид. Един и същ процес може да поражда и да е изложен едновременно на няколко различни по характер и система рискове.

Съществени конкретни пазарни рискове, на които Дружеството е изложено, са, както следва:

Валутен риск

Част от активите и пасивите на Дружеството са във валута, различна от лев и евро. Налице са отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

През изминалата година промените във валутните курсове не са дали отражение върху дейността на Дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск /interest rate risk/ е определен като опасността от загуби вследствие от промяна на пазарните лихвени проценти. Дружеството контролира и прехвърля лихвения риск по ползваното от него заемно финансиране като го съгласува с лихвените нива по кредитите и финансиранията, отпуснати на свои клиенти. Така негативната промяна на пазарните лихвени нива се свежда до риска за намаляване на текущ доход за Дружеството.
Очакваното повишаване на лихвените нива при банковите кредити за физически лица ще даде отражение и върху пазара на недвижимите имоти, които са основен тип обезпечение за нашата компания. Това ще увеличи срока за събиране на заеми, които са в просрочие и ние го оценяваме като допълнителни рискове вж. **Кредитен и Ликвиден риск**.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции и финансови инструменти. Адекватна и професионална система за управление на портфейла от инвестиции на Дружеството е способ за минимизиране на ценовия риск и ограничаване на възможните загуби от инвестициите.

Дружеството няма експозиции в ДЦК и притежава незначителен обем акции на публични дружества. Дружеството притежава книжа на две реномирани непублични компании, чиято стойност е малко вероятно да бъде подложена на висок ценови риск/виж детайли в Годишния финансов отчет/.

Кредитен риск

Кредитен риск /credit risk/ или риск от неплатежоспособност /default risk/ на задължените лица представлява рискът даден контрагент да не заплати лихвите или главницата по заема си. Това е главен, вечен и неотменим риск във финансовата индустрия. Дружеството се опитва да неутрализира този риск чрез: а) учредяване на адекватни обезпечения при стандартите, приложими в банковото дело; б) чрез оценка на дейността, финансовото състояние и способността за генериране на добавена стойност на кредитополучателя или задълженото лице, срещу което се купуват вземания.

Дружеството извършва редовен мониторинг за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Всички кредити и вземания се обезценяват и провизират стриктно съгласно нормативната уредба и правилата на Дружеството. Активно се управлява портфейла от лоши кредити и процеса по събиране на вземанията.

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните и дългосрочни финансови вземания и задължения, в т.ч. и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват с ресурса на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ на счетоводно-аналитичния отдел и отдел за управление на риска на Дружеството определя дали ресурса на разположение ще е достатъчен, за да покрие нуждите на Дружеството за периода. Всички показатели за ликвидност на Дружеството са консервативни и дават достатъчно капиталови буфери и сигурност по отношение на ликвидността на дружеството.

Операционен риск

Операционният риск /operational risk/ се определя като „опасност от загуба, възникваща от неадекватност или пропуски във вътрешните процедури, лица и системи или от външни събития" (пар. 644 Международни стандарти за уеднаквяване на измерването на капитала и капиталовите изисквания – известен като Базел II).
Дружеството се стреми да управлява и намалява операционния риск чрез устойчиви, професионални вътрешни правила на работа, които се базират на ежедневната практическа дейност в Дружеството, съчетани с високи професионални изисквания и система за постоянен контрол, обучение и усъвършенстване на екипите в Дружеството.

Ръководството на Дружеството счита, че през 2026 г. има висока вероятност да наблюдаваме съчетано действие на система от посочените по-горе рискове върху стопанската конюктура в страната и в чужбина, които ще окажат влияние и върху дейността на Дружеството. Предизвикателство пред Дружеството е да използва стопанската конюктура за увеличение на активите и печалбата на дружеството.

Прогнозираме намаляване на ликвидността сред небанковите финансови институции, което ще доведе до забавяне на вторичния пазар на рефинансиране на ипотечни продукти. Този **ликвиден риск и възможно забавяне на кредитирането от страна на банките в страната** може да е **предимство за Дружеството** за възможност за по-голям и качествен избор на клиенти**.**

9. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е в състояние самостоятелно да финансира фундаментални научно-изследователски проекти.

10. Управление и структура на капитала.

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31.12.2025 г. Дружеството е с едностепенна система на управление.

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои от три лица.

Съветът на директорите приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

Съветът на директорите възлага управлението на Дружеството на изпълнителен директор.

Членове на Съвета на директорите са:

- Румен Руменов Георгиев - Председател;
- Владимир Малчев Малчев – член
- Андрей Руменов Георгиев - член

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Андрей Руменов Георгиев.

В списъка на основните акционери на Дружеството няма промени през 2025г. Основни акционери в Дружеството са Логос-Ауто ЕООД с 47.81% от капитала и Румен Руменов Георгиев с 26.28% от капитала.

11. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

11.1 Към 31.12.2025 г. Дружеството не притежава собствени акции и не е придобило, нито е прехвърляло през годината собствени акции;

11.2 Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите, получени общо през годината от членовете на съветите - Съвет на директорите /Управителния съвет, Надзорен съвет/ за отчетната финансова година от Дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на Дружеството или произтичат от разпределение на печалбата.

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите.

Сделките на ключовия управленски персонал включват следните пера:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	406	287
- разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждения	**406**	**287**

Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент - няма.

11.3.1 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството – няма.

11.3.2 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството:

Членовете на Съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на Дружеството при спазване ограниченията, предвидени в националното законодателство на България и Устава на дружеството.

11.3.3 През 2025г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

11.3.4 Членовете на Съвета на директорите са неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала и/или участват в управлението на други дружества:

Румен Руменов Георгиев - „РГ Финанс" ЕООД, ЕИК 203485493
„Лазаров строителство и конструкции" ООД, ЕИК 207945202
„Оптимал Енерджи Солюшънс" АД, ЕИК 208079425

Андрей Руменов Георгиев - „МА -1 Актив" ООД, ЕИК 207035130

„Ай Кю Капитал" ООД, ЕИК 203460696

Владимир Малчев Малчев -„Кепитъл Мениджмънт" АДСИЦ, ЕИК 131550438
„Ейинвестинг" ЕООД, ЕИК 204788856

„ЕйИнвестмънтс" ЕООД, ЕИК 204788960

12. Наличие на клонове на Дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

13. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

13.1. Контролирани дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	Основна дейност	Участие (%)
Логос Финансови услуги ЕООД	Република България	Сделки с валута в наличност по занятие като обменно бюро, извършване на платежни услуги като представител на лицензирана платежна институция	100

13.2. Контролиращи дружества

Дружеството няма Контролиращи дружества.

13.3. Други участващи дружества

С дружествата „Логос Ауто" ЕООД, „Логос Недвижима Собственост" ЕООД и „Бул Менидж" ЕООД, които имат квоти в капитала на Дружеството, няма осъществявани сделки през 2025г.

14. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството е отговорно за изготвянето на счетоводни отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна представа за активите и пасивите на Дружеството към края на финансовата година, както и за финансовия резултат за годината.

Ръководството на Дружеството потвърждава, че прилаганите счетоводни политики са уместни, както и че са дадени основателни и благоразумни преценки при изготвянето на финансовите отчети за 2025 година. А също и че финансовите отчети са изготвени в съответствие с приложимите счетоводни стандарти при прилагане на принципа за действащото предприятие.

15. Цели и планирана стопанска политика за следващата година

Приоритет на ръководството е да запази позициите и увеличи бизнеса на дружеството като водеща небанкова финансова институция в страната.
Дружеството ще продължи да работи активно в областта на фирменото и потребителско кредитиране, обезпечени с ипотека. В същото време Дружеството ще търси активно управление на пасива, включително набиране на финансиране при по-добри условия от настоящите дългови капитали без това да е във вреда на настоящите партньори и облигационери.
Дружеството ще продължи да осигурява на своите клиенти пълна гама от услуги, вкл. професионална юридическа, финансово-счетоводна подкрепа и ноу-хау за развитието на предприемачество и конкурентноспособност.

16. Разпределение на печалбата от текущия период

Ръководството на Дружеството ще предложи на Общото събрание нетния финансов резултат/печалбата/ от текущия период в размер на 844 000 хил. лева да остане неразпределена.

17. Събития след датата на финансовите отчети

През първото тримесечие на 2026г. съгласно погасителен план Финансова къща Логос-ТМ АД направи 10% погасяване на облигационната емисия на дружеството, качена на пазар BEAM на БФБ.

През първото тримесечие на 2026г. Дружеството подписа Договор за допълнителна кредитна линия по програма БРОД за развитие и финансиране на малки и средни предприятия в размер на 2 500 000 евро.

20.02.2026 г.
гр. София

Изпълнителен директор: .....
(Андрей Георгиев)

Отчет на финансовото състояние

АКТИВИ	Пояснения	2025 г. хил.лв	2024 г. хил.лв
Парични средства и предоставени депозити в чуждестранна валута	4	2 057	765
Кредити и вземания, в т.ч.	5	25 305	18 455
-кредити и вземания от свързани лица	*5*	*2 676*	*481*
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	6	1 707	1 500
Активи, държани за продажба	7	-	1 873
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	1	1
Други вземания	9	120	36
Общо активи		**29 190**	**22 630**

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор:_____
Андрей Георгиев

С одиторски доклад от дата:
ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД 28. 02. 2026
Одиторско дружество, рег. № 0132

Емилия Йорданова – Управител

Теодора Георгиева - Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние (продължение)

ПАСИВИ	Пояснения	2025 г. хил.лв	2024 г. хил.лв
Задължения към предприятия (корпоративни клиенти)	12	-	17
Задължения към персонала и осигурителни изнтитуции	13.2	5	8
Данъчни задължения	14	102	58
Облигации (включително дългови сертификати)	15	4 362	5 319
Задължения към банки и други финансови институции	16, 17	12 225	5 747
Привлечени средства	18	2 822	2 651
Общо пасиви		**19 516**	**13 800**

КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	Пояснения	2025 г. хил.лв	2024 г. хил.лв
Капитал	11.1	6 000	6 000
Резерви	11.2	2 830	2 381
Финансов резултат (печалба/загуба)	11.2	844	449
Общо капитал и резерви		**9 674**	**8 830**
Общо пасиви, капитал и резерви		**29 190**	**22 630**

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Андрей Георгиев

28. 02. 2026

С одиторски доклад от дата:
ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД
Одиторско дружество, рег. № 0132

Емилия Йорданова – Управител

Теодора Георгиева - Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснения	2025 г.	2024 г.
		хил.лв	хил.лв
Приходи от лихви	20	2 813	2 134
Разходи от лихви	20	(1 073)	(1 176)
Нетни приходи от лихви		**1 740**	**958**
Резултат от обезценка на финансови активи (нетно)	21	(438)	(602)
Други финансови приходи (нетно)	22	649	362
Други оперативни приходи	23	234	106
Нетни печалби (загуби) от Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	24	219	468
Резулта от продажба на актива на разположение за продажба	7	(441)	-
Общо приходи от дейността		**1 963**	**1 292**
Разходи за материали	25	(3)	(2)
Разходи за външни услуги	25	(445)	(333)
Разходи за персонала	13.1	(557)	(441)
Други разходи	26	(20)	(17)
Общо разходи		**(1 025)**	**(793)**
Печалба /(загуба) преди данъци за периода		**938**	**499**
Разходи за данъци върху печалбата	27	94	50
Печалба/(загуба) за периода		**844**	**449**
Доход на акция	28	0.14	0.07
Общо всеобхватни доходи за периода		**844**	**449**

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Андрей Георгиев

28. 02. 2026

С одиторски доклад от дата:
ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД
Одиторско дружество, рег. № 0132

Емилия Йорданова – Управител

Теодора Георгиева - Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

	Акционерен капитал хил.лв.	Други резерви хил.лв.	Финансов резултат хил.лв.	Общо собствен капитал хил.лв.
Салдо към 1 януари 2025 г.	**6 000**	**2 381**	**449**	**8 830**
Увеличение на резервите	-	449	(449)	-
Финансов резултат за годината	-	-	844	844
Общо всеобхватен доход за 2025 г.	-	-	**844**	**844**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**6 000**	**2 830**	**844**	**9 674**
Салдо към 1 януари 2024 г.	**6 000**	**1 775**	**606**	**8 381**
Увеличение на резервите	-	606	(606)	-
Финансов резултат за годината	-	-	449	449
Общо всеобхватен доход за 2024 г.	-	-	**449**	**449**
Салдо към 31 декември 2024 г.	**6 000**	**2 381**	**449**	**8 830**

Общо собствен капитал	**9 674**

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Андрей Георгиев

28. 02. 2026

С одиторски доклад от дата:
ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД
Одиторско дружество, рег. № 0132

Емилия Йорданова – Управител

Теодора Георгиева - Регистриран одитор,
отговорен за одита

Отчет за паричните потоци

Наименование на паричните потоци	2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Специализирана инвестиционна дейност		
Постъпления от предоставени заеми	7 132	4 550
Плащания по предоставени заеми	(11 976)	(7 827)
Получени лихви по предоставени заеми	1 386	1 429
Нетен паричен поток от специализирана инвестиционна дейност	**(3 458)**	**(1 848)**
Неспециализирана инвестиционна дейност		
Плащания към персонал и осигурителни институции	(583)	(484)
Плащания за данъци	(50)	(63)
Постъпления от клиенти	-	1
Плащания към доставчици	(2 016)	(353)
Други постъпления	1 567	27
Всичко парични потоци от неспециализирана инвестиционна дейност	**(1 082)**	**(872)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени кредити	7 949	1 303
Погасявания на получени кредити	(1 480)	(1 739)
Плащания на лихви по получени кредити	(553)	(410)
Други плащания	(82)	(23)
Всичко парични потоци от финансова дейност	**5 834**	**(869)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**1 294**	**(3 589)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	765	4 354
Загуба от валутна преоценка	(2)	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**2 057**	**765**

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Андрей Георгиев

С одиторски доклад от дата: 28. 02. 2026
ГЛОБЪЛ ОДИТ СЪРВИСЕЗ ООД
Одиторско дружество, рег. № 0132

Емилия Йорданова – Управител

Теодора Георгиева - Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

1.1 Организация и дейност

Дружеството „Финансова къща Логос-ТМ" АД е финансова институция съгласно чл.3, ал.2 от Закона за кредитните институции, вписана под N BGR 00005 в регистъра на финансовите институции на БНБ Управление „Банков надзор".

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в СГС под N 2169, том 262, стр.100, ф.д. 16626 от 1993г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр.София, община Триадица, бул. „Витоша" N 94, ет. 2.

„Финансова къща Логос - ТМ" АД е вписана в Регистъра на администратори на лични данни и водените от тях регистри и има издадено удостоверение N3078 от комисията за защита на личните данни.

Дружеството е с капитал 6 000 000 лв., разпределен в 6 000 000 поименни акции с право на глас от клас А, с номинална стойност 1 лв. за всяка една. Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондовата борса.

„Финансова къща Логос-ТМ" АД има за основна дейност:

- отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства;
- финансов лизинг;
- гаранционни сделки;
- парично брокерство;
- придобиване на вземания по кредити;
- друга форма на финансиране /факторинг, форфетинг и други/;
- придобиване на участия в кредитни институции или в други финансови институции;

Акционерното дружество извършва дейността си в следните обекти към 31.12.2025 г.:

гр.София, бул. „Витоша" N 94, ет. 2, тел. 02/852 48 68.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите в състав към 31.12.2025 год.: Румен Руменов Георгиев, Андрей Руменов Георгиев и Владимир Малчев Малчев.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния Директор Андрей Руменов Георгиев.

2 Основа за изготвяне на финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

2.1 База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

2.2 Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.:

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове- Необменимост

✓ Публикувано е от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) на 15.08.2023 г.
✓ Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2024/2862 от 12 ноември 2024 г. (Официален вестник, серия L от 13.11.2024 г.).

МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове съдържа изисквания за:
- отчитане на сделки в чуждестранна валута; и
- преизчисляване на финансовите отчети на предприятия в чужбина (дъщерно, асоциирано или съвместно предприятие или клон на отчитащото се предприятие) във валутата на представяне на отчитащото се предприятие.

Измененията се прилагат за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.

Измененията нямат отражение върху финансовите отчети на Дружеството.

2.3 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

- Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

- Промените са свързани със следните стандарти:

- • Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 Промени в класификацията и оценката на финансовите инструменти. През месец май 2024 г. СМСС публикува

измененията на МСФО 9 и МСФО 7, като те са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г. По-ранното им прилагане е позволено с възможност за по-ранно приемане на измененията за условните елементи и свързаните с тях оповестявания спрямо останалите изменения. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- • Годишни подобрения, том 11 – Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – МСФО 9 Финансови инструменти – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети – МСС 7 Отчет за паричните потоци – издадени на 18 юли 2024 г., в сила от 01 януари 2026 г., приети от ЕС с Регламент (ЕС) № 2025/1331 от 9 юли 2025 г., Официален вестник, серия L от 10.7.2025 г.

- • МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети. През месец април 2024 г. СМСС публикува МСФО 18, който влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.

- • МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания. През месец май 2024 г. СМСС публикува стандарта, който влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

- • Изменение на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Преминаване към хиперинфлационна валута на представяне (издадени на 13 ноември 2025 г.), в сила от 1 януари 2027 г..

3 Счетоводна политика

3.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа презумпцията за действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период. След извършения преглед на дейността

Ръководството очаква, че Дружеството е в състояние да продължи да функционира в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

3.2 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.). Дружеството е избрало да представя отчета на финасовото състояние на база ликвидност в съответствие с пар. 60 от МСС1.

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

3.3 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

3.4 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по метода на собствения капитал, съответстващ на дела на Дружеството в собствения капитал на асоциираното предприятие към края на отчетния период.

В отчета за доходите се признава доход от инвестицията, само когато Дружеството получава дял при разпределението на акумулираната нетна печалба на асоциираното предприятие, възникнала след датата на придобиването му. Всеки доход от разпределение на печалбата на асоциираното предприятие, превишаващ дела на Дружеството, се третира като възвръщане на инвестицията и се отчита като намаление на стойността на инвестицията в отчета за финансовото състояние.

3.5 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в

чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

3.6 Приходи

Приходите на дружеството се формират основно от лихви по предоставени дългосрочни и краткосрочни кредити, приходи от такси и комисионни, промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, приходи от промяна на валутни курсове и др.

Дружеството прилага модел от 5 стъпки за признаване на приходи:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на продажната цена;
4. Разпределяне на продажната цена върху задълженията за изпълнение;
5. Признаване на прихода, когато задължението за изпълнение е удовлетворено.

Дружеството признава приходите, когато (или като) прехвърли обещаната стока или услуга на клиента, или с течение на времето или в определен момент във времето.

Контролът върху активи се отнася до способността да се ръководи използването на актива и да се получат по същество всички останали ползи от него. Това включва способността за предотвратяване на това други да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него. Ползите от един актив са евентуалните парични потоци, които могат да бъдат получени пряко или непряко, като това включва, но не е ограничено да:

- Използване на актива за производството на стоки или предоставяне на услуги;
- Използване на актива за повишаване стойността на други активи;
- Използване на актива за уреждане на пасиви или за намаляване на разходи;
- Продажба или замяна на актива;
- Използване на актива като залог за обезпечаване на заем;
- Задържане на актива.

Дружеството признава приход с течение на времето, когато е изпълнен един от следните критерии:

- Клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на тези дейности;

- В резултат на дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаване на актива; или

- В резултат от дейността на дружеството не се създава актив с алтернативна употреба за дружеството и то разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Ако дружеството не удовлетворява задължението за изпълнение с течение на времето, то го удовлетворява в определен момент във времето. Приходът в този случай ще се признае, когато контролът е прехвърлен в определен период във времето. Признаци за определяне на момента във времето, когато е прехвърлен контрола включват, но не се ограничават до:

- Дружеството има съществуващо право на плащане за актива;
- Клиентът има законно право на собственост върху актива;
- Дружеството е прехвърлило физическото владение върху актива;
- Клиентът носи значителните рискове и ползи от владението на актива; и
- Клиентът е приел актива.

Договорите с клиенти ще бъдат представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по договор, актив по договор или вземане, в зависимост от връзката между изпълнението на дружеството и плащането на клиента.

Задължение по договор се представя в отчета за финансовото състояние, когато клиентът е платил сума преди дружеството да е прехвърлило съответната стока или услуга на клиента.

Когато дружеството е изпълнило задължението си, като прехвърля стоки или услуги на клиент, и клиентът все още не е платил съответното възнаграждение, в отчета за финансовото състояние се признава актив по договор или вземане в зависимост от характера на правото на възнаграждение на дружеството. Актив по договор се признава, когато правото на възнаграждение на дружеството е обвързано с условие, различно от изтичането на определен период от време, например бъдещо изпълнение на дружеството. Вземане се признава, когато правото на възнаграждение на дружеството е безусловно, освен по отношение на изтичането на определен период от време.

Активи по договор и вземания се отчитат в съответствие с МСФО 9. Всяка обезценка, свързана с договори с клиенти се оценява, представя и оповестява в съответствие с МСФО 9. Всяка разлика между първоначалното признаване на вземане и съответстващата сума на признати приходи следва да се представи като разход, например, загуба от обезценка.

Дружеството признава пасиви по договор за получените възнаграждения във връзка с неудовлетворени задължения за изпълнение и отчита сумите като други задължения в отчета за финансовото състояние. По подобен начин, ако дружеството удовлетвори задължение за изпълнение преди получи възнаграждението, дружеството признава или актив по договор или вземане в отчета за финансовото състояние, в зависимост от това дали друго освен изтичането на определен период от време се изисква преди възнаграждението да бъде получено.

3.6.1 Приходи от лихви и дивиденти

Приходите от лихви и разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

3.7 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

3.8 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството и се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи".

3.9 Нематериални активи

Нематериалните активи включват права върху собственост, програмни продукти и други. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други нематериални дълготрайни активи 6-7 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи".

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.10 Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Стопански инвентар 6-7 години
- Компютри 2 години
- Други 6-7 години

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.11 Инвестиционни имоти

В процеса на оперативната си дейност и при определени обстоятелства, Дружеството придобива недвижими имоти вследствие на предприети съдебно процеси срещу нередовни длъжници по кредити. Придобитите активи се квалифицират като държани за продажба или като инвестиционни имоти в зависимост от намеренията на ръководството и от възможността за скорошна реализация.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Други приходи от оперативната дейност" или „Други разходи от оперативната дейност".

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

При промяна в използването на инвестиционнен имот доказана чрез започване на ползване от страна на собственика – инвестиционния имот се прехвърля от инвестиционен имот в ползван от собственика имот, като приетата стойност на имота за последващо осчетоводяване по МСС 16 е справедливата му стойност на датата на промяна в използването.

3.12 Активи, държани за продажба

Недвижими имоти и други дълготрайни активи, придобити от реализация на обезпечение по несъбираеми, съдебни кредити или закупени с изричното намерение да бъдат продадени в кратки срокове след покупката се класифицират като активи, държани за продажба и се отразяват пръвоначално по цена на придобиване. Класифицирането на недвижими имоти като активи, държани за продажба се извършва при придобиването им и зависи от намерението на ръководството и плановете му за реализация на съответните активи. Ръководството обичайно провежда активно мероприятие за реализиране на сделка за продажба, която се цели да бъде изпълнена в рамките на една година от датата на класифициране на актива в тази група. След първоначалното им признаване тези активи се признават по по-ниската от текущата им балансова стойност или справедливата стойност, намалена с разходите по продажба. За тези активи не се начислява амортизация. Приходите и разходите от Активите, държани за продажба се представят в статия от Отчета за всеобхватния доход, „Други оперативни приходи", респективно „Други оперативни разходи".

3.13 Отчитане на лизинговите договори

В началото на договора дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За всички лизингови договори, които отговарят на условията за освобождаване от изискванията за признаване, а именно:

- Краткосрочни лизингови договори;
- Лизингови договори, основният актив по които е с ниска стойност,

Дружеството признава свързаните с тях лизингови плащания, като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор.

За всички останали лизингови договори се прилага политиката за признаване, представена по- долу.

При лизингополучателя

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга. Лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване, която включва:

- първоначалната стойност на пасива (задължението) по лизинговия договор;
- плащания на началната дата или преди началната дата на лизинга;
- първоначални преки разходи, извършени от лизингополучателя (например комисиони);
- стимули по лизинга (те се приспадат);
- приблизително оценени разходи за демонтаж или преместване на основния актив, отчетени като провизия.

Лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване, а пасивът по лизинга се увеличава с начислените лихви и се намалява с плащанията на вноските (лихва и главница), както и се преизчислява заради: промени в гарантираната остатъчна стойност; промени в бъдещите лизингови плащания поради промяна в прилаган индекс или %, използван за изчисляване на лизинговите плащания; промени в срока на лизинга; промени в оценката на опцията за придобиване на актива.

При лизингодателя

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Финансов лизинг

На началната дата лизингодателят признава активите, държани по силата на договор за финансов лизинг, в своя отчет за финансовото състояние и ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор.

Оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

3.14 Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за едната страна по договора и финансов пасив или капиталов инструмент за другата. Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва от Отчета за финансовото състояние, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Всички обичайни покупки или продажби на финансови активи се признават и отписват на база дата на търгуване. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, които изискват доставяне на активи в рамките на срока, установен с регламент или конвенция на пазара.

Всички признати финансови активи се оценяват в последствие в тяхната цялост или по амортизирана стойност или по справедлива стойност, в зависимост от класификацията на финансовите активи.

3.14.1 Финансови активи

Класификация на финансовите активи

Дългови инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват впоследствие по амортизирана стойност:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е събиране на договорни парични потоци; и
- договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по непогасена главница.

Дългови инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват впоследствие по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД):

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажба на финансовите активи; и
- договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по непогасени главницата.

По подразбиране всички останали финансови активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност в печалбата или загубата (ССПЗ).

Амортизирана стойност и метод на ефективната лихва

Методът на ефективната лихва е метод за изчисляване на амортизираната стойност на дългови инструменти и за разпределяне на приходите от лихви през съответния период. За финансови активи, различни от закупени или първоначално създадени с кредитна обезценка (т.е. активи, които са обезценени при първоначално признаване), ефективният лихвен процент е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци (включително всички платени или получени такси представляващи неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционните разходи и други премии или отстъпки), с изключение на очакваните кредитни загуби, през очаквания срок на дълговия инструмент или, когато е уместно, по-кратък период, до брутната балансова стойност на дълговия инструмент при първоначалното му признаване. За закупени или създадени с кредитна обезценка финансови активи, коригираният за кредитни загуби ефективен лихвен процент, изчислен на база дисконтираните очаквани парични потоци, включително очаквани кредитни загуби, се прилага към амортизираната стойност на дълговия инструмент при първоначално признаване.

Амортизираната стойност на финансов актив е сумата, по която финансовият актив се оценява при първоначално признаване минус погашенията на главницата, плюс натрупаната амортизация на разликата между тази първоначална стойност и стойността на падежа, изчислявана по метода на ефективната лихва и коригирана с коректив за загуби. Брутната балансова стойност на финансов актив е амортизираната стойност на финансов актив, преди да бъде преизчислена с коректив за загуби.

Приходите от лихви се признават като се използва методът на ефективната лихва за дългови инструменти, оценявани впоследствие по амортизирана стойност и по ССДВД.

За финансови активи, различни от закупени или създадени с кредитна обезценка, приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовия актив, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени.

За финансови активи, които впоследствие стават с кредитна обезценка, приходите от лихви се признават чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху амортизираната стойност на финансовия актив. Ако през следващите отчетни периоди кредитният риск по финансовия инструмент с кредитна обезценка се подобри, така че финансовият актив вече не е обезценен, приходите от лихви се признават чрез прилагане на ефективния лихвен процент към брутната му балансова стойност.

За закупени или създадени с кредитна обезценка финансови активи Дружеството признава приход от лихви чрез прилагане на коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив от момента на първоначалното му признаване. Изчислението не преминава на база брутна стойност дори при последващо подобрение на кредитния риск на финансовия актив, така че той вече не е с кредитна обезценка.

Приходите от лихви се признават в печалбата или загубата и се включват на ред Финансови приходи (приходи от лихви).

Финансовите активи, отчитани по ССПЗ се оценяват по справедлива стойност към края на всеки отчетен период, като измененията в справедливата стойност се признават в печалбата или загубата, доколкото те не са част от признато хеджиращо взаимоотношение.

Печалби и загуби от промени във валутните курсове

Балансовата стойност на финансовите активи, деноминирани в чуждестранна валута, се определя в съответната чуждестранна валута и се преизчислява по заключителния курс на БНБ в края на всеки отчетен период.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия) за загуби от финансови активи, като прилага т.н. модел на „очакваните кредитни загуби" (ОКЗ), т.е. коректив за загуба се признава, независимо от това дали е настъпило конкретно събитие на загуба. Моделът се прилага при първоначалното признаване по отношение на всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, включително вземания по договори за лизинг, кредитни ангажименти, финансови гаранции и договорни активи, произтичащи от прилагането на МСФО 15 Договори с клиенти.
Не се отчита коректив за загуби по отношение на финансовите активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, тъй като по презумпция измененията в справедливата стойност включват в себе си и евентуални кредитни загуби.

Коректив за загуби не се отчита и по отношение на капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, поради факта, че всички промени в справедливата им стойност се отчитат в друг всеобхватен доход и впоследствие никога не се рекласифицират в отчета за доходите.

ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. Когато след първоначалното признаване на актива не е настъпило съществено увеличение на кредитния риск, корективът за загуби се базира на очакваните кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ).

За експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се признава по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента). В този смисъл оценката на кредитния риск и промяната му спрямо периода на първоначално отпускане, представляват ключов момент при определяне на коректива за загуби. Корективът за загуби отразява не нивото на кредитен риск изобщо, а относителната му промяна към датата на отчета и оценката му е свързана с много допускания и предположения.

Изменението в коректива за загуби се отчита като резултат от обезценка в печалбата или загубата за периода.

Когато в последващи периоди кредитното качество на финансовия актив се подобри, така че повече не е налице значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на актива, корективът се оценява отново на база на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

По отношение на търговските вземания и активите по договори с клиенти Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно тя не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създало матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

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 (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни 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 („паричен недостиг"). 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.

Дружеството признава печалба или загуба от обезценка в печалбата или загубата за всички финансови инструменти. Загубата от обезценка се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

Ръководството е направило оценка на кредитния риск на финансовите активи. Резултатът от тази оценка е, както следва:

Финансови активи	**Характеристики на кредитния риск**
Предоставени заеми	Въз основа на историческия опит Дружеството разглежда предоставените заеми, като финансови активи с нисък до среден кредитен риск, предвид характера на кредитополучателите и наличните обезпечения.
Търговски и други вземания	Дружеството прилага опростения подход и признава ОКЗ за целия срок на тези активи.
Пари и парични еквиваленти	Всички банкови салда са оценени с нисък кредитен риск към всяка отчетна дата, тъй като се държат в банки с добра репутация.

Значително увеличение на кредитния риск

При оценката дали кредитният риск на даден финансов инструмент е нараснал значително след първоначалното признаване, Дружеството сравнява риска от възникване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата с риска от неизпълнение по финансовия инструмент към датата на първоначалното признаване. При извършването на тази оценка, Дружеството разглежда, както количествената, така и качествената информация, която е разумна и поддържаща, включително исторически опит и информация, която е насочена към бъдещето и е достъпна без неоправдани разходи или усилия.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако е установено, че финансовият инструмент има нисък кредитен риск към отчетната дата.

Финансовият инструмент се определя с нисък кредитен риск, ако:

- Финансовият инструмент има нисък риск от неизпълнение;
- Способността на длъжника да изпълнява задълженията си във връзка с договорните парични потоци е стабилна в краткосрочен план, и
- Неблагоприятните промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план биха могли, но не е задължително, да намалят способността на длъжника да изпълни задълженията си във връзка с договорните парични потоци.

Дефиниция на неизпълнение

- Дружеството счита, че е настъпило неизпълнение по финансов актив, при който са налице значими нарушения в неговото обслужване или се смята, че без да се предприемат принудителни действия по реализирането на обезпечението е малко вероятно длъжникът да изплати изцяло своето задължение. Политика на дружеството за обезценка на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност разглежда подробно събитията при настъпване на едно от които е налице неизпълнение, в т.ч. но не само:
- Просрочие над 90 дни.
- Значителни финансови затруднения, поради които е малко вероятно длъжникът да изплати в пълен размер своите кредитни задължения. Дружество-финансова институция (ФИ) приема, че са налице значителни финансови затруднения, когато:

- Източниците на редовни доходи на длъжник физическо лице вече не са налични, за да покрият плащането на вноските;
- Намаление на капитала на длъжника с над 50 % за финансовата година;
- Значително намаление на стойността на финансирания от ФИ актив, служещ за обезпечение и източник на паричен поток за погасяване на задължението – пазарната стойност на актива не покрива размера на задължението към отчетната дата;
- Когато длъжникът е част от група от свързани клиенти съгласно определението в чл.4, параграф 1, точка 39 от Регламент (ЕС) № 575/2013 и член на групата е трето задължено лице по финансовия актив, ФИ извършва допълнителен анализ на длъжника, третото задължено лице и икономическите отношения между тях, за да установи дали са налице значителни финансови затруднения.

- ФИ е поискала откриване на процедура за обявяване на длъжника в

несъстоятелност;

- ФИ е предприела съдебни действия за принудително събиране на вземанията си;
- Длъжникът е поискал или е обявен в несъстоятелност или в ликвидация и това би довело до забавяне на погасяването или до неизпълнение на кредитното задължение по финансов актив;
- Изчезване на активен пазар за финансов актив заради финансови затруднения на длъжника;
- Наличие на измама, свързана с предоставянето на кредита;
- Смърт на длъжник физическо лице;
- Лишаване от свобода на длъжник физическо лице;
- Длъжник физическо лице е предоставило лична гаранция за задълженията на дружество, негова еднолична собственост, и това дружество е в неизпълнение по финансов актив;

Допълнителни индикатори за вероятно настъпване на неплащане, които могат да доведат до отнасяне на финансов актив в неизпълнение са:

- Значително намаление на очакваните бъдещи парични потоци на длъжника;
- Длъжникът е поискал спешно финансиране от ФИ;
- Наличие на съществен за длъжника размер изискуеми публични задължения, и/или забава в изплащането на работните заплати на работниците и служителите;
- Съществен спад в оборота на длъжника – над 50 % спрямо предходната финансова година;

При настъпило неизпълнение на финансов актив, дружеството следва стриктна Методика за оценка на възможните загуби на съответния финансов актив и обезценява на 100% непокритата с надежно обезпечение част от финансовия актив. По отношение на финансовите активи, за които са възникнали съдебни спорове, ръководството на Дружеството оценява очакваните кредитни загуби въз основа на изготвени правни становища от юристите и в съответствие със Политика на обезценка и методология. Всички вземанията по съдебни спорове и присъдените вземания, които не са надлежно гарантирани със обезпечение се обезценяват 100 %.

След направен анализ на всички кредити и вземания от ръководството на Дружеството, съблюдавайки всички известни факти, доклади и решения на управителния съвет, при наличие на висок кредитен риск, ненадеждно обезпечение и обективна вероятност от несъбиране на вземане, Дружеството начислява обезценка в размер на 100 %.

Към края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали има налице обективни доказателства, че определени индивидуални кредити и вземания или група кредити и вземания със сходни характеристики са с повишен кредитен риск. Като индикации за повишен кредитен риск се считат:

- Нарушения в договорените плащания на главницата и лихвата;

- Трудности с паричните потоци, изпитвани от длъжника;
- Нарушения на ключови условия и показатели, заложени в кредитния договор;
- Влошаване на финансовото, пазарното и конкурентното положение на длъжника;
- Влошаване на състоянието и качествата на обезпеченията;
- Стартиране на процедури по ликвидация и/или несъстоятелност и други подобни индикатори.

Дружеството извършва периодичен преглед и анализ (в края на всеки календарен месец) на всички кредити и вземания, на които е направена обезценка. Всяка следваща промяна в размера и срока на очакваните бъдещи парични потоци, сравнени с предварителните очаквания, водят до промяна в размера на коректива за обезценка, като загубите се отнасят в увеличение или намаление на разходите за обезценки и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход. Корективът за обезценки и несъбираемост се намалява само при подобряване качеството на кредита или вземането, при което съществува достатъчна вероятност за своевременно събиране на главницата и лихвата в съответствие с първоначалните условия, включени в договора за кредит (цесия). Последващите възстановявания или намаления на обезценки, които се дължат на събития, възникнали след тях, се отразяват като реинтегриране на разходите от обезценка и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход.

Когато един кредит се определи като несъбираем, се признава 100 % загуба за обезценка върху неговата балансова стойност срещу натрупване по корективна сметка. Такива кредити се отписват след като всички необходими правни процедури са били направени и сумата на окончателната загуба е била установена.

Финансови активи с кредитна обезценка

Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив.

Отписване на финансови активи

Дружеството отписва финансов актив тогава, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтекат или когато прехвърли финансовия актив и по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друго предприятие. Всяко участие в прехвърлени активи, което е създадено или запазено от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов актив, когато нейните договорни задължения са изпълнени/отменени или изтекли. Дружеството извършва трансакции, при които се прехвърлят активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или съществени рискове от прехвърлените активи или част от тях. Ако са запазени част и всички съществени рискове и печалби, то прехвърлените активи не се отписват от отчета за финансовото състояние. Прехвърлянето на активи със запазване на част или на всички съществени рискове и печалби са например сделки със заемане на ценни книжа или с ангажимент за обратно изкупуване.

При трансакции, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля всички съществени рискове и печалби от притежаването на даден финансов актив, тя отписва актива, ако не запазва контрола върху него. Правата и задълженията, запазени при прехвърлянето, се признават отделно като активи и съответно пасиви. При сделки, при

които се запазва контрол върху актива, Дружеството продължава да го признава до степента на своето участие в зависимост от това, доколко стойността на прехвърления актив е изложена на промени.

При определени сделки Дружеството запазва задължението си да обслужава прехвърления финансов актив срещу заплащане. Прехвърленият актив се отписва изцяло, ако отговаря на критериите за отписване. Активът или пасивът се признава в договора за обслужване в зависимост от това дали таксата за обслужване е повече от достатъчна (актив) за извършване на услугата или по-малко от достатъчно (пасив).

3.14.2 Финансови пасиви и собствен капитал

Класификация като дълг или собствен капитал

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират или като финансови пасиви, или като собствен капитал в съответствие със същността на договорните споразумения и дефинициите за финансов пасив и капиталов инструмент.

Капиталови инструменти

Инструмент на собствения капитал е всеки договор, който доказва остатъчен дял от активите на дадено предприятие, след приспадането на всички негови пасиви. Капиталовите инструменти, емитирани от дружеството, се признават по получените постъпления, нетно от преките разходи по емисията.

Обратното изкупуване на собствените капиталови инструменти на дружеството се признава и приспада директно в собствения капитал. Не се признава печалба или загуба в печалбата или загубата при покупка, продажба, емитиране или анулиране на собствени капиталови инструменти на дружеството.

Финансови пасиви

Всички финансови пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективната лихва или по ССПЗ.

Дълговите инструменти се класифицират като финансови пасиви в съответствие със същността на договорните споразумения и дефинициите за финансов пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по получени заеми, включително по облигационни заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Всички финансови пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Финансови пасиви последващо оценявани по амортизирана стойност

Финансови пасиви, които не са условно възнаграждение, признато от купувача в бизнес комбинация, държани за търгуване или са представени като оценявани по ССПЗ, се оценяват впоследствие по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Методът на ефективната лихва е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов пасив и разпределяне на лихвените разходи през съответстващия период. Ефективният лихвен процент е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания (включително всички платени или получени такси представляващи неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционните разходи и други премии или отстъпки), през очаквания срок на финансовия пасив или, когато е уместно, по-кратък период, до брутната му балансова стойност.

Пасиви по договори за финансова гаранция

Договор за финансова гаранция е договор, който изисква от издателя да направи определени плащания, за да възстанови на притежателя загубата, която е претърпял, тъй като даден длъжник не е направил плащане, когато е било дължимо, в съответствие с първоначалните или променени условия на дългов инструмент.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е страна по договори за финансова гаранция.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики

За финансовите пасиви, деноминирани в чуждестранна валута и оценявани по амортизирана стойност към края на всеки отчетен период, печалбите и загубите от промяна на валутните курсове се отчитат на база амортизираната стойност на инструмента.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансови пасиви тогава и само тогава, когато задължението е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл. Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и платеното или подлежащо на плащане възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

3.15 Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.20.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

3.16 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

3.17 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви, заделени съгласно изискванията на Търговския закон (вж. пояснение 16.3).

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

3.18 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции" по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

3.19 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период от ръководството и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.20 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.20.2. Ръководството на Дружеството гарантира, че управленското счетоводство, тестовете за обезценка и осчетоводяването на вътрешно създадените нематериални активи се базира на едни и същи данни.

Ръководството на Дружеството също съблюдава дали разходите за развойна дейност продължават да отговарят на критериите за признаване. Това е необходимо, тъй като успешната пазарна реализация на разработвания продукт е несигурна и може да подлежи на бъдещи технически проблеми след момента на признаване.

3.20.1 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.20.2Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет Дружеството прави редица предположения, преценки, приблизителни оценки и допускания, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите и на оповестяванията на условини вземания и задължения към датата на отчета.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, приблизителните оценки и допускания на Дружеството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения годишен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

Съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху оценяването на финансовите активи, са свързани с измерването на очакваните кредитни загуби от вземанията по договори за заеми и търговските вземания.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

3.20.3Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи.

Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

3.20.4Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3.21 Грешки в предходни отчетни периоди

Грешки в предходни периоди представляват пропуски, неточности или несъответствия във финансовите отчети на Дружеството за предходни периоди, възникващи в резултат на пропусната или неправилно използвана надеждна информация. Това е информация, която е била налична към момента на одобрение за издаване на финансовия отчет или такава, за която се предполага, че е било възможно да бъде получена и използвана при изготвянето и представянето на този отчет. Грешки в предходни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовия отчет. Те се коригират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капитала (в случаите, когато са възникнали през предходни периоди, за които не е представена информация във финансовия отчет). Корекцията се отразява в първия финансов отчет, одобрен за издаване след откриването им, като в тях се представя и Отчет за финансовото състояние с преизчислени салда на активите, пасивите и капитала към началото на най-ранния сравнителен период.

3.22 Промени в счетоводните политики

Дружеството променя счетоводната си политика само тогава, когато подобна промяна се изисква от конкретен стандарт или води до представяне във финансовия отчет на по-надеждна или по-уместна информация за ефекта от операциите, други осъбития или условия върху финансовото състояние, финансовите резултати или паричните потоци. Промяна в счетоводната политика, произтичаща от първоначално прилагане на нов стандарт се отразява в съответствие с преходните или заключителните разпоредби на конкретния стандарт. Когато такива липсват или промените се правят доброволно, те се прилагат ретроспективно като се коригират началните салда на всеки засегнат елемент от капитала или другите сравнителни суми и като се приема, че новоприетата политика се е прилагала винаги. Когато прилага счетоводна политика със задна дата, в своя финансов отчет Дружеството представя допълнителен Отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

4 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Пари и парични средства	2 057	765
	2 057	**765**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5 Кредити и вземания (включително финансов лизинг)

Предоставените кредити през отчетните периоди включват: ипотечни кредити предоствени на физически лица, потребителски кредити дадени на физически лица и креди представени на юридически лица обезпечени с залог на дружествени дялове, залог на търговско предприятие и ценни книги с менителнични ефекти. Всички те се отчитат по амортизируема стойност, бизнес модела на държане е с цел събиране на парични потоци.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Кредити и вземания след извършена обезценка:		
- жилищни и ипотечни кредити	1 330	2 550
- потребителски кредити	13	275
- други кредити, свързани с дейността на юридически лица	23 962	15 630
	25 305	**18 455**

Предоставените кредити се олихвяват с годишна лихва. Погасяването на лихви и главници се осъществява по индивидуален за всеки договор погасителен план.

Вземанията по кредитите/за главица, лихва/и други вземания се контролират и се оценяват периодично в съответствие с вътрешни правила и процедури на Дружеството.

Кредити и вземания	2025	2024
Юридически и физически лица	хил. лв.	хил. лв.
Юридически лица	21 051	16 025
Физически лица	4 254	2 430
Общо юридически и физически лица	**25 305**	**18 455**

Към 31.12.2025 г. провизиите за очаквани кредитни загуби за портфеил предоставени кредити са, както следва:

Кредити и вземания	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Кредити и вземания, брутно	26 238	19 355
Обезценка (ОКЗ)	(933)	(900)
Кредити и вземания, нетно	**25 305**	**18 455**

Съгласно Правила и вътрешни процедури на Дружеството се спазват стриктни процедури по обезценяване на кредити в неизпълнение.
Движението на провизиите за обезценка и несъбираемост на кредити и вземания е представено както следва:

	Финансов лизинг	Жилищни, ипотечни кредити на физически лица	Други кредити, свързани с дейността	Съдебни и присъдени вземания	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Към 01 януари 2025 г.	**-**	**-**	**(860)**	**(40)**	**(900)**
Увеличения, дължащи се на възникване	-	-	(1299)	(37)	(1336)
Намаления, дължащи се на отписване/пълно погасяване	-	-	1258	45	1303
Промени, дължащи се на промени в кредитния риск	-	-		-	
Към 31 декември 2025 г.	**-**	**-**	**(901)**	**(32)**	**(933)**

	Финансов лизинг	Жилищни, ипотечни кредити на физически лица	Други кредити, свързани с дейността	Съдебни и присъдени вземания	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Към 01 януари 2024 г.	**-**	**-**	**(256)**	**(42)**	**(298)**
Увеличения, дължащи се на възникване	-	-	(588)	-	(588)
Намаления, дължащи се на отписване/пълно погасяване	-	-	-	2	2
Промени, дължащи се на промени в кредитния риск	-	-	(16)	-	(16)
Към 31 декември 2024 г.	**-**	**-**	**(860)**	**(40)**	**(900)**

5.1 Дългосрочни предоставени кредити и вземания свързани с тях

Дългосрочните предоставените кредити през отчетните периоди включват

	2025	2024
Дългосрочни кредити и вземания след извършена обезценка	**хил.лв**	**хил.лв**
- юридически лица	15 266	12 515
- физически лица в т.ч:	3 177	1 398
- Ипотечни кредити	3 159	1 384
- Потребителски кредити	18	14
	18 443	**13 913**

Дългосрочните предоставените кредити се олихвяват с годишна лихва. Погасяването на лихви и главници се осъществява по индивидуален за всеки договор погасителен план.

Вземанията по кредити /за главници, лихви/ и други вземания се контролират и се оценяват периодично в съответствие с вътрешните правила и процедури на Дружеството.

5.2 Краткосрочни предоставени кредити и вземания свързани с тях.

Краткосрочните предоставените кредити и вземания, свързани с тях са с падеж до една година, считано от датата на финансовия отчет. Олихвяват се с годишна лихва. Заемите са обезпечени и гарантирани в съответсвие с Политиката и процедурите на Дружеството.

Краткосрочни кредити и вземания след извършена обезценка	**2025**	**2024**
	хил. лв.	**хил. лв.**
- юридически лица	5 785	3 510
- физически лица	1 077	1 032
	6 862	**4 542**

Краткосрочните предоставени кредити се олихвяват с годишна лихва. Погасяването на лихви и главници се осъществява по индивидуален за всеки договор погасителен план. Вземанията по кредити /за главници, лихви/ и други вземания се контролират и се оценяват периодично в съответствие с вътрешните правила и процедури на Дружеството.

5.3 Обезценка на финансови активи

За целите на прилагане на изискванията за обезценка, съгласно МСФО 9 е разработена Политика за оценка на промени в кредитното качестово и определяне на очакваните кредитни загуби (ОКЗ). Полтиката представлява рамка за определяне на :

а) Очаквани кредитни загуби за 12 месеца или за целия срок на инструмента;

б) Подход и модели за обезценка на финансови активи – на колективна и индивидуална база;

в) Критерии за оценка на завишен кредитен риск;

г) Рискова класификация, според кредитното качество на финансовите активи:

- фаза 1 (редовни експозиции) – класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск – признава се 12-месечна ОКЗ. Лихвените доходи се признават по метода на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на инструмента;

-фаза 2 (експозиции с нарушено обслужване) – класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, но без обективни доказателства за наличие на обезценки. Лихвените доходи се признават по метода на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на инструмента;

-фаза 3 (експозиции с кредитна обезценка) – класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск и с обективни доказателства за наличие на обеезценка. Дружеството признава ОКЗ за целия срок на инструмента, като при класификация във фаза3 приема, че рисковия параметър Вероятност от неизпълнение

(PD) е 100%. Лихвените доходи се признават по метода на ефективната лихва начислена върху нетната балансова стойност на инструмента, т.е. след приспадане на коректива за загуби.

Амортизирана стойност	**Фаза 1**	**Фаза 2**	**Фаза 3**	**ОБЩО:**
Стойност на 01.01.2025г.	17 046	975	434	18 455
Нововъзникнали експозиции	15 164			15 164
Изплатени експозиции	(7 381)	-	(933)	(8 314)
Трансфер между фази		(660)	660	-
Стойност на 31.12.2025г.	24 829	315	161	25 305

Очаквани кредитни загуби	**Фаза 1**	**Фаза 2**	**Фаза 3**	**ОБЩО:**
Стойност на 01.01.2025г.	103	757	40	900
Нововъзникнали експозиции	156	1 143	37	1 336
Изплатени експозиции	(96)	(1 162)	(45)	(1 303)
Трансфер между фази	-	-	-	-
Стойност на 31.12.2025г.	163	738	32	933

Очаквани кредитни загуби приложими към кредитния портфейл на дружеството съобразно групирането на предоставените кредити по бенефициенти:

Очаквани кредитни загуби	**Фаза 1**	**Фаза 2**	**Фаза 3**	**ОБЩО:**
Юридически лица	134	738	32	904
Физически лица в т.ч:	29	-	-	29
-ипотечни кредити	29	-	-	29
-потребителски кредити	-	-	-	-
Стойност към 31.12.2025г.	163	738	32	933

6 Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в инструменти на капиталовия пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период.

Към 31.12.2024г.	Стойност на инвестицията към 31.12.2024	Увеличение в т.ч.преоценка	Стойност на инвестицията към 31.12.2025	Основен капитал на дружеството,в което е инвестирано	% на участие в основния капитал	Брой акции притежавани от ФК Логос-ТМ АД към 31.12.2025г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	брой акции	-	-
ЗПАД „Армеец"	1 442	204	1 646	330 190	0.92%	3 025
Централен депозитар АД	47	14	61	14 000	0.50%	70
Общо:	1 489	218	1 707	-	-	-

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност към датата на финансовия отчет.

7 Активи държани за продажба

През 2023г. дружеството придобива имот – сграда (балансова стойност 1 873 хил.лв.) Придобиването е срещу погасяване на задължение по проблемен кредит на кредитополучател на финансовата къща. През 2025г. дружеството финализира продажбата по сграда, като продажната стойност е 1 432 хил.лв.

Справедлива стойност	**Сгради**	**Сгради в процес на изграждане**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 873	-	1 873
Придобити	-	-	-
Прекласифицирани от активи за продажба	-	-	-
Промяна в следствие на продажба/отписване	(1 873)	-	(1 873)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	-	-

Резултатът от продажбата на актива е загуба в размер на 441 хил.лв

8 Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2025 г. Дружеството има инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 750 лева.

Инвестициите в дъщерните дружества са отчетени във финансовия отчет по метода на себестойността.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

9 Други вземамия

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Банкова гаранция в полза на НОИ	10	10
Подотчетни лица	43	26
Други вземания	67	-
	120	**36**

10 Отсрочени данъчни активи и пасиви

Дружеството не отчита отсрочени данъчни активи и пасиви.

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

11 Собствен капитал

11.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 6 000 000 лв. разделен от 6 000 000 броя 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.

	2025	2024
	хил.лв	**хил.лв**
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 000	6 000
Увеличение за сметка на фонд "Резервен"	-	-
Общо акции, оторизирани на 31 декември	**6 000**	**6 000**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024

	Брой акции	%	Брой акции	%
Логос ауто ЕООД	2 868 724	47.81	2 868 724	47.81
Румен Руменов Георгиев	1 576 557	26.28	1 576 557	26.28
Други лица под 25 % участие	1 554 719	25.91	1 554 719	25.91
	6 000 000	**100**	**6 000 000**	**100**

11.2 Други резерви

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Законови резерви	2 830	2 381
	2 830	**2 381**

Формираните законови резерви в размер на 2 830 хил. лв. са заделени съгласно изискванията на чл. 246 от Търговския закон.

За 2025г. Дружеството реализира печалба в размер на 844 хил.лв (449 хил.лв за 2024г.)

12 Задължения към предприятия (корпоративни клиенти)

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Текущи търговски задължения и други задължения	-	17
	-	**17**

Не са преизчислявани справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

13 Възнаграждения на персонала

13.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил.лв	**хил.лв**
Разходи за заплати	(532)	(425)
Разходи за социални осигуровки	(25)	(16)
	(557)	**(441)**

13.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала, включени в Отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Задължения за работна заплата на персонала	1	6
Задължения за социално осигуряване	4	2
	5	**8**

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2026 г.

14 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2025	2024
	хил.лв	**хил.лв**
Корпоративен данък	94	50
Други данъчни задължения	8	8
	102	**58**

15 Задължения по облигационен заем

15.1 Облигационния заем е с падеж 25.09.2025 година с годишен лихвен 6.05% .

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Задължения по облигационен заем, в т.ч.:		
- Дългосрочни задължения	-	500
- Краткосрочни задължения	-	-
	-	**500**

През юни 2023г., ФК „Логос издаде емисия от обезпечени облигации в размер на 2 500 хил.евро. Облигациите бяха емитирани на пазара за растеж на МСП, организиран от БФБ. Облигациите бяха емитирани съгласно законодателството на Република България. Облигациите са обикновени, лихвоносни,безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Емисията е със срок 5 години с лихва - 6-месечен EURIBOR + надбавка от 550 базисни пункта (5.50% пет цяло и петдесет на сто), но не по-малко от 9.30 % (девет цяло и тридесет на сто) и не повече от 10.50 % (десет цяло и петдесет на сто), при лихвена конвенция 30/360. Лихвени плащания – 6 месечни, като се изчисляват на 6 месечен период, проста лихва. Първо главнично плащане – декември 2025 г.

Във връзка с издадената емисия облигация дружеството встъпи в задължения да спазва следните ковенанти:

Коефициенти	Референтни стойности	Стойности по данни от финансови отчети 31.12.2025	Заключение
Дълг/Капитал<=3	*<=3*	*2.02*	*изпълнен*
(Печалба+Разходи за лихви)/Разходи за лихви>=130%	*>=130%*	*187,42%*	*изпълнен*
Съотношение Обезпечение/Усвоен кредит	*>=130%*	*131.31%*	*изпълнен*

Емисията облигационен заем се предствя във финансовите отчети амортизиран стойност и МСФО 9. Изчисление на използвания ефективен 6-месечен лихвен процент 5.04%.

2025г.	01 януари 2025 г.	Входящи ПП (хил.лв.)	Изплатени лихви (хил.лв.)	Изходящи ПП (хил.лв.)	Начисления по метода на ЕЛП (хил.лв.)	31 декември 2025 г. (хил.лв.)
Облигационен заем	4 819	-	(455)	(489)	487	4 362

Представяне на облигационната емисия по матурите на задълженията

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Задължения по облигационен заем, в т.ч.:		
- Дългосрочни задължения	3 473	5 319
- Краткосрочни задължения	889	-
	4 362	**5 319**

16 Дългосрочни задължения към търговски банки

Дългосрочните задължения към търговски банки представляват главници по получен целеви банков кредит с падеж на първо дължимо плащане 31.03.2021. По кредита са предоставени като обезпечение недвижим имот УПИ извън София и залог на съвкупност от вземания. Лихвените нива са пазарни, но не по-високи от 6% на годишна база.

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Заеми, отчитани по амортизирана стойност	11 720	4 759
	11 720	**4 759**

17 Краткосрочни задължения към търговски банки

Краткосрочни задължения към търговски банки (програми за финансиране на СМП Косме+ и БРОД)

	2025	2024
	хил.лв	хил.лв
Заеми, отчитани по амортизирана стойност	505	988
	505	**988**

18 Привлечени средства

	2025	2024
	хил.лв	хил.лв
Заеми, отчитани по амортизирана стойност:	2 822	2 651
- в това число получени заеми от физически лица	2 822	2 651
	2 822	**2 651**

Предоставените неиздължени към 31.12.2025 г. заеми са в левове и чужда валута (евро, щатски долари). Всички привлечени средства са дългосрочни, с падеж между 1 и 5 години, с пазарни лихвени нива, обезпечени със запис на заповед и редовно обслужвани по план.

19 Други пасиви

Другите текущи финансови пасиви са, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към осигурителни институции	5	8
	5	**8**

Дружеството счита, че стойността, по която са заведени задълженията от категория „Други пасиви" отразява тяхната справедлива стойност.

20 Приходи и разходи по лихви

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 073)	(1 176)

	(1 073)	**(1 176)**

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

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от лихви по предоставени кредити	2 813	2 134
	2 813	**2 134**

21 Резултат от обезценка и възстановяване на обезценка на финансови активи

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Възстановени загуби от обезценка на финансови активи	542	5
Признати загуби от обезценка и отписване на финансови активи	(980)	(607)
	(438)	**(602)**

22 Други финансови приходи, нетно

Другите финансови приходи включват следните позиции:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Печалба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	21	-
Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	(2)	(13)
Приходи от такси по договори за заем	637	375
Други финансови разходи	(7)	-
	649	**362**

23 Други оперативни приходи

Реализираните други приходи са, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Други приходи в т.ч:		
- Приход от присъдени вземания	203	102
- Други приходи	31	4
	234	**106**

24 Нетни печалби (загуби) от Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, в т.ч.:		
-разходи от преоценка до справедлива стойност	-	-
-приходи от преоценка до справедлива стойност	219	468
	219	**468**

25 Разходи за материали и външни услуги

Разходите за материали и външни услуги включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	(3)	(2)
Поддръжка и консумативи офис	(3)	(18)
Разходи за програмни продукти	-	(1)
Разходи за счетоводно и ИТ обслужване и одит	(26)	(27)
Такси - Централен депозитар, БНБ	(7)	(9)
Правно обслужване,нотариални такси и държавни такси	(171)	(66)
Реклама	(41)	(40)
Транспортни, куриерски и инкасо услуги	(14)	(14)
Други	(183)	(158)
	(448)	**(335)**

26 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Командировки	(4)	(4)
Представителни	(14)	(12)
Разходи за данъци и такси	-	(1)
Други разходи	(2)	-
	(20)	**(17)**

27 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени.Връзката между данъчен разход и счетоводна печалба е както следва:

	2025	2024
	хил.лв	хил.лв
Резултат преди данъчно облагане	938	499
Данъчна ставка	10%	10%

Очакван разход за данък	**(94)**	**(49)**
Ефект от постоянни данъчни разлики, нетно		
Ефект от данъчни временни разлики, нетно	-	(1)
Текущ разход за данък, нетно	**(94)**	**(50)**
Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данъци	**(94)**	**(50)**
Разход за данък, нетно	**(94)**	**(50)**

28 Доход на акция

28.1 Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използван резултатът за периода. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция, е

	2025	2024
	хил.лв	**хил.лв**
Резултат за периода (хил. лв.)	844	449
Среднопретеглен брой акции (хил. бр.)	6000	6 000
Доход на акция (в лв. за акция)	**0.14**	**0.07**

28.2 Дивиденти

През 2025 г. Дружеството не е изплащало дивиденти на своите акционери.

29 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.
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 и в брой.

29.1 Сделки със собствениците

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от лихви по предоставени заеми	171	22
Разходи за лихви по облигационен заем	-	-

29.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Сделките на ключовия управленски персонал включват следните приходи и разходи:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Възнаграждения		
- заплати	406	287
- разходи за социални осигуровки	-	-
	406	**287**

29.3 Разчети със свързани лица в края на годината

Разчетите със свързани лица са, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	**хил. лв.**
Нетекущи		
Вземания от:		
- собственици	2 497	395
- други свързани лица	-	-
Общо дългосрочни вземания от свързани лица	**2 497**	**395**
Текущи		
Вземания от:		
- собственици	179	7
- други свързани лица	-	79
Общо текущи вземания от свързани лица	**-**	**-**
Общо вземания от свързани лица	**179**	**86**

30 Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни искове към Дружеството. Всички договори за предоставени заеми са обезпечени в размер на сумата по предоставените заеми.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

31 Оповестяване на политиката по управление на финансовия риск

31.1 Въведение и общ преглед

Дружеството е изложено на следните видове риск в своята дейност:

Пазарен риск

Кредитен риск
Ликвиден риск
Операционен риск

Това приложение дава информация за целите на Дружеството, експозициите към всеки от горепосочените рискове и политиките и процесите за измерване и управление на риска. Информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 4.12.

31.1.1 Анализ на пазарния риск

Всички финансови инструменти са обект на пазарен риск, т.е. на риска от обезценка от настъпване на промени в пазарните условия. Инструментите се оценяват ежемесечно по справедлива пазарна стойност която в максимална степен отразява текущите условия на международните и вътрешните финансови пазари за съответния вид финансови инструменти. Дружеството управлява своите активи при отчитане на променящите се пазарни условия, както и измененията в структурата си на пасива.

31.1.2 Валутен риск

Част от сделките на Дружеството се осъществяват във валута. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки.

31.1.3 Лихвен риск

Лихвеният риск /interest rate risk/ е определен като опасността от загуби вследствие от промяна на пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към оптимално минимизиране на лихвения риск при финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по поетите заеми, които са с променлив лихвен процент. Дружеството контролира и прехвърля лихвения риск по ползваното от него заемно финансиране като го съгласува с лихвените нива по кредитите и финансиранията, отпуснати на свои клиенти.

Възможното повишаване на лихвените нива при влизането на страната в Еврозоната ще даде отражение и върху пазара на недвижимите имоти, които са основен тип обезпечение за нашата компания. Това ще увеличи срока за събиране на заеми, които са в просрочие и ние го оценяваме като допълнителни рискове вж. **Кредитен и Ликвиден риск**.

31.1.4 Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции и финансови инструменти.

31.1.5 Анализ на кредитния риск

Кредитен риск /credit risk/ или риск от неплатежоспособност /default risk/ на задължените лица представлява рискът даден контрагент да не заплати лихвите или главницата по заема си. Това е главен, вечен и неотменим риск във финансовата индустрия. Дружеството се опитва да неутрализира този риск чрез: а) учредяване на

адекватни обезпечения при стандартите, приложими в банковото дело; б) чрез оценка на дейността, финансовото състояние и способността за генериране на добавена стойност на кредитополучателя или задълженото лице на което се отпуска заеми или срещу което се купуват вземания.

Дружеството извършва редовен мониторинг за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Всички кредити и вземания се обезценяват и провизират стриктно съгласно нормативната уредба и правилата на Дружеството. Активно се управлява портфейла от лоши кредити и процеса по събиране на вземанията.

31.1.6 Анализ на ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със ресурсите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ на счетоводно-аналитичния отдел и отдел за управление на риска на Дружеството определя дали ресурсите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Посочените по-горе нови условия на финансовите пазари и влиянието им върху по-горе описаните **Лихвен** и **Кредитен рискове** за Дружеството считаме, че ще се отразят на увеличение на сроковете на събираемост на заемите в просрочие. Предвиждаме те да стигнат до 9-12 месеца при изпълнителни производства.

32.2. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	6	1 707	1 500
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
-Предоставени кредити	5	25 305	18 455
-Пари и парични еквиваленти	4	2 057	765

Финансови пасиви	Пояснение	2025	2024
		хил.лв	хил.лв
Заеми, отчитани по амортизационна стойност	15,16,17	19 409	13 716
Задължения към предприятия, корпоративни клиенти	12	-	17

32 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството за развитие и устойчиво увеличение на портфейла корпоративни клиенти и клиенти физически лица
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска и пазарната конюктура.

33 Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на годишния финансов отчет и датата на одобрението от Съвета на Директорите за публикуването на финансовия отчет, с изключение на следните събития:

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Военните действия, започнали на 28 февруари 2026 г. в Близкия изток, предизвикаха широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очаква се военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Покачване на покупните цени на стоките и услугите, породено най-вече от повишаването на цените на петролните продукти, се очаква да доведе до намаляване на доходите, свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната. Въпреки усилията на ръководството за идентифициране на очакваните преки и непреки ефекти от военните действия и инфлационния натиск върху дейността на Дружеството и съответното им адресиране, динамичното развитие на макроикономическата и политическа обстановка затрудняват тяхната надеждна оценка и биха могли да предизвикат неочаквани промени във финансови резултати за следващата финансова година.

Към датата на одобряване на финансовите отчети за 2025 г. ръководството е анализирало потенциалното въздействие на конфликта върху дейността на Дружеството.

34 Одобрение на финансовия отчет

Финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на **23.02.2026** г.

Изготвил: _____
ПроАкт Акаунтинг енд Файненс ЕООД
Николай Кръстев- Управител
Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Андрей Георгиев