

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет
ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД

31 декември 2025 г.



Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	-
Декларация за корпоративно управление	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	6

Годишен индивидуален доклад за дейността

Настоящият годишен индивидуален доклад за дейността на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ ”АД за 2025 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и съдържа изискуемата информация по Приложение №2 към чл.10 от Наредба 2 от 09.11.2021 г . за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в сила от 01.01.2022 г.

А: ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

Ние, Съветът на директорите на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД – гр.София, изготвихме настоящия Годишен индивидуален доклад за дейността на Дружеството към 31.12.2025 година. При изготвянето му са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Докладът представя коментар и анализ на индивидуалния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на “Химснаб България” АД през 2025 г.

1. Обща информация за Дружеството

„Химснаб България“ АД е регистрирано като акционерно дружество по смисъла на Търговския закон през месец май 1996 г. със Съдебно решение № 5345/16 май 1996 г. на Пловдивския окръжен съд. Дружеството е вписано в регистъра за държавните и общински предприятия под том 1, стр.156 по ФД № 2904/1996 г.

Основната дейност на „Химснаб България“ АД се състои в управление и отдаване под наем на инвестиционни имоти в т. ч. земи, търговски, складови и офис площи, както и на свързаните с тях складови и транспортни дейности. Дружеството управлява кредити и вземания, отпуснати първоначално от него с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите се олихвяват по метода на ефективната лихва, като се използват пазарни лихвени нива. Също така Дружеството извършва покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и не се изисква специален лиценз; търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„Химснаб България“ АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на заверка на индивидуалния финансов отчет, акциите на „Химснаб България“ АД са регистрирани на Българската фондова борса и се търгуват на основен пазар на акции – Сегмент Акции Standard, с борсов код **CHSB**, **ISIN: BG11EMTOAT16**.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е :гр.София, пк.1271, жк. Илиянци, ул. Складова база №1.

2. Основни дейности и събития

2.1. Редовното годишно ОСА на „Химснаб България“ АД

На 11.07.2025 г. по реда на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон бе проведено годишното Общо събрание на акционерите на „Химснаб България“ АД. Съгласно Закона за независимия финансов одит Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие “Кроу България Одит” ЕООД гр. София, вписано под номер 167 в специалния регистър към Института на дипломираните експерт-счетоводители за регистриран одитор на Дружеството за 2025 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет и консолидирания годишен финансов отчет на „Химснаб България“ АД за 2025 г. Също така бе взето решение Дружеството да не разпределя печалбата за 2024 г. под формата на дивидент, а същата да остане част от неразпределената печалба.

2.2. Промени в дъщерните дружества и придобиване на дялови участия в страната

През отчетния период 01.01.2025-31.12.2025 няма промяна в дъщерните дружества.

2.3. Продажба на инвестиционни имоти или промени в справедливата стойност

Към 31.12.2025 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е преоценена на база оценка от външен лицензиран оценител.

През 2025 г. Дружеството не е сключвало сделки за продажба на инвестиционни имоти. Няма промяна в справедливата стойност на имотите, което е удостоверено с помощта на независими външни експерти оценители.

2.4. Корпоративно управление

Във връзка със законовите задължения на „Химснаб България“ АД, в качеството му на публично дружество, през периода 01.01.2025 г.-31.12.2025 г., Дружеството оповести пред публичността и изпрати в Комисията за финансов надзор следната информация:

- 22-01-2025 г. - Протокол от проведеното на 20.01.2025 г. Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 30-01-2025 г. - Междинен тримесечен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г.;
- 05-02-2025 г. - Протокол от проведеното Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 26-02-2025 г. - Протокол от проведеното Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 04-03-2025 г. - Междинен тримесечен консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г.;
- 28-03-2025 г. - Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2024 г.;
- 25-04-2025 г. - Междинен тримесечен финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 30-04-2025 г. - Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г.;
- 30-05-2025 г. - Междинен тримесечен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 30-06-2025 г. - Протокол от проведеното на 27.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 14-07-2025 г. - Протокол от проведеното на 11.07.2025 г. Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 30-07-2025 г. - Междинен тримесечен финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 29-08-2025 г. - Междинен тримесечен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 30-10-2025 г. - Междинен тримесечен финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.;
- 28-11-2025 г. - Междинен тримесечен консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.;
- Вътрешната информация за „Химснаб България“ АД по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през 2024 година е публикувана на електронната страница на дружеството - <https://www.chimsnab-bulgaria.com/index.html>, както и в медията X3News [7995&MESSAGE_TYPE=2](#), чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

3. Собственост и управление

Към 31 декември 2025 г., акционерният състав на „Химснаб България“ АД е представен както следва:

	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2025	2025	2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Астер 2000 ЕООД	478 990	19,20	478 990	19,20
ЗАД Армеец	175 983	7,05	175 983	7,05
УПФ „Съгласие“	174 200	6,98	174 200	6,98
УПФ „ЦКБ-Сила“	146 570	5,88	146 570	5,88
УПФ „Бъдеще“	147 237	5,90	147 237	5,90
Други юридически лица	1 353 033	54,24	1 352 971	54,24
Физически лица	18 618	0,75	18 680	0,75
	2 494 631	100,00	2 494 631	100,00

Дружеството има едностепенна система на управление и се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Мартин Сеферинов Първанов - Председател на СД
Марио Радков Дойков - Член на СД
Николай Ганев Йоргов - Член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Мартин Сеферинов Първанов.
Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 23 служители (2024 г.-23 служители).

4. Анализ на дейността и финансовите резултати

Финансовият отчет на Дружеството е съставен 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).

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на 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 на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

4.1. Финансови показатели

Промените във финансовите показатели на „Химснаб България“ АД към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. са както следва:

Показатели за финансово-счетоводен анализ	Отчет	
	2025	2024
Рентабилност на приходите = финансов резултат/нетен размер на приходите от обичайната дейност	167.34%	536.68%
Рентабилност на собствения капитал = финансов резултат/собствен капитал	2.13%	8.88%
Рентабилност на активите = финансов резултат/активи	1.71%	6.85%
Рентабилност на пасивите = финансов резултат/пасиви	8.53%	29.83%
Ефективност на приходите = разходи за дейността/приходи от дейността	80.43%	14.04%

Показатели за финансово-счетоводен анализ	Отчет	
	2025	2024
Коефициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения	338.30%	297.96%
Коефициент на бърза ликвидност = вземания + финансови средства/краткосрочни задължения	336.87%	297.39%
Коефициент на абсолютна ликвидност = парични средства/текущи задължения	0.48%	0.70%
Коефициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечен капитал	418.79%	351.33%
Коефициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	24.77%	25.49%

4.2. Активи и пасиви

Промените в състоянието на активите и пасивите, отразени във финансовите отчети на „Химснаб България“ АД към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. са както следва:

Активи	31.12.2025	31.12.2024	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	24 901	24 901	-
Инвестиционни имоти	20 344	20 331	13
Имоти, машини и съоръжения	70	77	(7)
Активи по отсрочени данъци	718	-	718
Нетекущи активи	46 033	45 309	724
Текущи активи			
Материални запаси	9	12	(3)
Краткосрочни финансови активи	350	156	194
Предоставени заеми	35 507	38 440	(2 933)
Търговски и други вземания	25 212	24 560	652
Вземания от свързани лица	23 394	24 049	(655)
Пари и парични еквиваленти	121	205	(84)
Текущи активи	84 593	87 422	(2 829)
Общо активи	130 626	132 731	(2 105)

Стойността на активите на „Химснаб България“ АД към края на 2025 г. е с 2 105 хил.лв. по-ниски от стойността им към края на 2024 г.

Собствен капитал и пасиви	31.12.2025	31.12.2024	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	2 495	2 495	-
Премиен резерв	74 976	74 976	-
Други резерви	3 415	3 415	-
Неразпределена печалба	23 619	21 390	2 229
Общо собствен капитал	104 505	102 276	2 229
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Приходи за бъдещи периоди	-	-	-
Отсрочени данъчни пасиви	1 116	1 115	1
Нетекущи пасиви	1 116	1 115	1
Текущи пасиви			
Приходи за бъдещи периоди	-	184	(184)
Търговски и други задължения	24 504	24 532	(28)
Задължения към персонала	48	45	3
Краткосрочни задължения по получени банкови заеми	236	4 200	(3 964)
Задължения за данъци върху дохода	217	379	(162)
Текущи пасиви	25 005	29 340	(4 335)
Общо пасиви	26 121	30 455	(4 334)
Общо собствен капитал и пасиви	130 626	132 731	(2 105)

По отношение на пасива, намалението с 2 105 хил. лв на стойността на позицията Неразпределена печалба се дължи основно на начислените обезценки за очаквани кредитни загуби на финансовите активи на Дружеството, отчитани по амортизирана стойност. В допълнение, Дружеството отчита по-нисък дял на признатите приходи от дивидент от дъщерно предприятие през периода, докато приходите от лихви по финансови активи, отчитани по амортизируема стойност бележат ръст.

В края на отчетния период текущите активи надвишават почти три пъти текущите пасиви, което е категорична индикация за способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

4.3. Приходи и разходи

Промените в постигнатите финансови резултати, отразени във финансовите отчети на „Химснаб България“ АД към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. са както следва:

	31.12.2025	31.12.2024	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	1 027	941	86
Приходи от договори с клиенти	83	196	(113)
Други приходи	222	556	(344)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-
Разходи за материали	(21)	(21)	-
Разходи за външни услуги	(279)	(255)	(24)

	31.12.2025	31.12.2024	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за персонала	(421)	(472)	51
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(7)	(8)	1
Себестойност на продадените стоки	(68)	(163)	95
Други разходи	(231)	(213)	18
Разходи за обезценка на активи	(7 163)	-	(7 163)
Печалба от оперативна дейност	(6 858)	561	(7 419)
Финансови разходи	(464)	(450)	(14)
Финансови приходи	9 428	9 578	(150)
Печалба преди данъци	2 106	9 689	(7 583)
Разходи за данъци върху дохода	123	(603)	726
Печалба за годината	2 229	9 086	(6 857)
Общо всеобхватен доход за годината	2 229	9 086	(6 857)
Доход на акция:	лв.	лв.	
Основен доход на акция	0.89	3.64	(2.75)

5. Основни рискове и несигурности, на които е изложено Дружеството са:

Дейността на „Химснаб България“ АД е свързана с отдаване под наем на индустриални площи. Компаниите, които са активни в търсенето на индустриални площи, са изправени пред дилема да наемат или да построят/закупят склад. Наемът предлага повече гъвкавост, тъй като договорът може да се прекрати лесно и бързо на цената на неустойка в размер на няколко месечни наема. Въпреки че ангажира повече средства първоначално, вариантът собствена база предлага максимална функционалност на площите и може да отговори в най-голяма степен на изискванията на наемателите, както и да намали текущите разходи на компанията.

Големият обем предлагане на нови и модерни логистични площи и високите критерии на наемателите поставят собствениците на по-остарелите индустриални имоти, каквито са имотите на „Химснаб България“ АД, под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. Тук това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където имиджът и нивото на оборудване са основополагащи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност. За да минимизират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели.

Тенденциите през 2025 г. при търсенето на индустриалните имоти ще продължават да се определят от търговците и дистрибуторите на бързооборотни стоки и строителни материали, както и логистичните оператори. Поради очакваното раздвижване на пазара в близките няколко години, на този етап потенциалните наематели няма да са склонни да сключват дългосрочни договори за наем, очаквайки алтернативите за площи под наем да се увеличат и наемите да спаднат.

И все пак, инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др.

Рисковете, които биха могли да окажат влияние върху дейността на дружеството, се разделят на **системни рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, и на **несистемни рискове**, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

5.1. Системни рискове

Системните рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези разходи се свежда до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Едно акционерно дружество не би могло да окаже влияние върху систематичните рискове, но може да ги отчете и да се съобрази с тях.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това-негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалееят, в следствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

5.2. Несистемни рискове

Намаление на равнището на наемите

Имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на приходите на Дружеството от наеми на индустриални площи са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. В случай на такава ситуация, Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти (в т.ч. индустриалните площи), включително цените на наемите има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от Дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на индустриалните площи би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Основната част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да намали вниманието на риска, Дружеството договаря предплащане на услугите за наем.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на индустриални площи да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти в този сегмент. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Напускане на ключови служители

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В условията на икономическа криза, възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на Дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. „Химснаб България“ АД е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към момента „Химснаб България“ АД няма отпуснати банкови кредити. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност, Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло или в

обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са вземанията от продажби. По отношение на своите клиенти политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията от продажби се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от продажби.

Основни нематериални ресурси на дружеството

Ръководството на Дружеството счита и служителите на предприятието или човешкия капитал за ключов ресурс и двигател за развитие на Химснаб България АД.

Химснаб България АД признава значението на нематериалните ресурси като ключов фактор за устойчивото развитие и създаването на стойност за дружеството. Бизнес моделът на компанията разчита на експертния опит, компетентността и професионалната ангажираност на своя управленски екип и служители, които са основен двигател за ефективното управление на процесите и пазарното позициониране. Освен това, дългосрочните партньорства с доставчици, клиенти и други заинтересовани страни допринасят за стабилността и развитието на дружеството. Компанията поддържа прозрачност и отговорност при управлението на тези нематериални ресурси, като ги интегрира в своята стратегия за устойчивост и корпоративно управление.

За осъществяване на дейността си Дружеството разполага с достатъчно парични средства и парични еквиваленти и потдържа добра репутация на борсовия пазар.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

На заседание на Съвета на Директорите на Химснаб България АД на 12.12.2025 год. беше взето Решение дружеството да придобие всички дялове на С и Р ЕООД с ЕИК 148 137 803, гр.Варна от съдружниците Радослав Николов Коев и Светлана Златева Коева за сумата от 264 000 /двеста шестдесет и четири хиляди/ лева. Вписването в Търговския Регистър за придобиване на новото дружество беше извършено на 02.02.2026 г., за Управител на С и Р ЕООД е избран Мартин Сеферинов Първанов.

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.

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Информацията относно оценката на потенциалното въздействие върху дейността на Дружеството е представена в бележка „Прилагане на принципа за действащо предприятие“.

Към датата на одобрение на финансовия отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Дружеството, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати

III. Данни за предвижданото развитие на Дружеството

Дружеството разполага с квалифициран мениджърски екип. Това заедно с притежаваните стратегически активи е заложено в стратегията за развитието на Дружеството. „Химснаб България“ АД има възможност да ползва външно финансиране, с което да обезпечи финансовите ресурси необходими за реализиране на заложените дейности за следващите години при условие, че вътрешните се окажат недостатъчни. На базата на тези предположения следва да бъде запазена сегашната позиция на пазарите (основно отдаването под наем на индустриални площи), където оперира Дружеството.

Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегическият план на Дружеството включва проследяване на извършваните разходи, както и текущи корекции по време на изпълнението му. Ключовите моменти в стратегическия план на Дружеството са маркетинговата политика и инвестициите. Основен момент на плана е надзор върху изпълнението му и фактическото му извършване.

„Химснаб България“ АД има възможност да реализира своите цели чрез използването както на вътрешно, така и на външно финансиране. Външното финансиране може да бъде осигурено чрез банкови или, евентуално, с облигационни заеми, а също и чрез набиране на капитал на фондовата борса (издаване на последваща емисия акции). Осигуряването на вътрешното финансиране на „Химснаб България“ АД в бъдеще ще зависи от размера на собствените парични средства на Дружеството, степента на самостоятелност на дружеството, адаптивното реагиране на потребителското търсене в сферата на отдаване под наем на индустриални площи, както и от степента на техническо обновяване на притежаваните дълготрайни материални активи, а на външното – основно от макроикономическата ситуация в глобален, регионален и най-вече национален план.

Описание на дейността на Дружеството за период 5 - 8 г.

През следващият 5 – 8 годишен период Дружеството планира постигане на достатъчно добри резултати чрез повишаване доверието сред клиентите и привличане на нови клиенти, както и използване на потенциалното възходящо развитие на бизнес-цикъла. Във връзка с това „Химснаб България“ АД се надява, че ще може да предложи по-качествени продукти и услуги на своите клиенти. Това от своя страна ще доведе до подобрена ефективност във финансовите резултати и съответно по-добри печалби за акционерите, вследствие нарастване на пазарната стойност на акциите и като следствие, евентуално, по-големите възможности за разпределяне на дивидент.

В бъдеще „Химснаб България“ АД ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите, реализиране на положителни финансови резултати и контролиране на риска, свързан с притежаваните и отдавани под наем недвижими имоти (основно индустриални площи), собственост на Дружеството.

Маркетингов план - целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама

Маркетинговият план на „Химснаб България“ АД предвижда:

- изграждане на цялостната рекламна и PR политика на дружеството, като част от маркетинговия микс;
- конкуретни цени съобразени с пазарните условия;
- поддържане и оптимизиране на контактите с клиентите на дружеството;
- акуратност на извършваните от „Химснаб България“ АД услуги;
- популяризиране на електронната страница на дружеството;
- увеличаване на пазарния дял на дружеството в сектора на отдаване под наем на индустриални площи.

Стратегията на Дружеството за обхващане на пазара предвижда и включване на нови дистрибуционни канали (евентуално за дейностите извън отдаването под наем).

Организация и управление

С цел подобряване на организацията ще се съблюдават всички вътрешнофирмени процеси в компанията.

Инвестиции

В бъдеще, поради характера на дейността на „Химснаб България“ АД, голяма част от инвестициите на Дружеството ще са свързани с очакваната основна дейност: отдаване под наем на складови помещения, логистични услуги, сключване на договори за наем, управление и продажба на недвижими имоти и др. Една от основните цели на планираните инвестиционни разходи е обновяване и поддържане на материално техническата база.

IV. Научноизследователска и развойна дейност

„Химснаб България“ АД не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

V. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговски закон

През 2025 г. Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

„Химснаб България“ АД има едностепенна система на управление. Към настоящия момент Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Мартин Сеферинов Първанов - Председател на СД

Марио Радков Дойков - Член на СД

Николай Ганев Йоргов - Член на СД

Дружеството се представлява от Мартин Сеферинов Първанов - Изпълнителен Директор.

Председателят и членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Химснаб България“ АД към настоящия момент.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Мартин Сеферинов Първанов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор

- **Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва**
- **Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества - не участва**
- **Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**
- **Експерт Снаб ООД - Управител**
- **Варна Истейтс Мениджмънт ЕООД - Управител**
- **М Инс ЕООД Скопие - управител**

Марио Радков Дойков – член на Съвета на директорите

- **Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва**
- **Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества - не участва**

- **Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**
Елпром АД - член на Съвета на директорите и изпълнителен директор
Димят 20 ООД - Управител

Николай Ганев Йоргов – член на Съвета на директорите

- **Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва**
- **Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества - не участва**
- **Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**
Кикбокс Клуб Армеец - Председател на Управителния съвет
Ми-22 ЕООД - Управител

Сделки по чл. 240б от Търговския закон

През 2025 г. Дружеството не е сключвало договори с членовете на съветите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Наличие на клонове на предприятието

„Химснаб България“ АД няма свои клонове на територията на страната.

VI. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

Финансови активи	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	23 562	24 560
Краткосрочни финансови активи	350	156
Предоставени заеми	35 507	38 440
Вземания от свързани лица	23 394	24 049
Пари и парични еквиваленти	121	205
Дългови инструменти по амортизирана стойност	82 934	87 410
Финансови пасиви	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	24 504	24 723
Задължения по заеми	236	
Задължения към финансови предприятия	-	4 200
Финансови пасиви по амортизирана стойност	24 740	28 923

1. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

2. Експозиции на Дружеството по основните видове финансов риск

2.1. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	23 562	24 560
Краткосрочни финансови активи	350	156
Предоставени заеми	35 507	38 440
Вземания от свързани лица	23 394	20 049
Пари и парични еквиваленти	121	205
Балансова стойност	82 934	83 410

Дружеството следи редовно изпълнението на задълженията на своите контрагенти и оценява кредитния риск по финансовите си активи, включително предоставени заеми, вземания по цесии и вземания от свързани лица. Оценката на кредитния риск и на очакваните кредитни загуби се извършва в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“, като финансовите активи се класифицират по фази (stages) в зависимост от наличието на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното им признаване. При оценката на кредитния риск Дружеството прилага вътрешна оценка, която се основава основно на:

- възрастов анализ на вземанията на портфейлна база по отделни договори,
- информация за текущото финансово състояние на контрагентите, когато е налична,
- историческо поведение при обслужване на задълженията и други релевантни факти и обстоятелства.

На тази база се преценява дали е налице значително увеличение на кредитния риск и съответно се определя необходимата загуба от обезценка по модела за очаквани кредитни загуби.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена, както следва:

Предоставени заеми	Фаза I ‘000 лв.	Фаза II ‘000 лв.	Фаза III ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Експозиция на предоставени заеми преди обезценка	-	39 452	-	39 452
Очаквани кредитни загуби	-	(3 945)	-	(3 945)
Експозиция на предоставени заеми след обезценка към 31 декември 2025	-	35 507	-	35 507
Търговски и други вземания	Фаза I ‘000 лв.	Фаза II ‘000 лв.	Фаза III ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Експозиция на търговски и други вземания преди обезценка	-	25 057	-	25 057
Очаквани кредитни загуби	-	(1 786)	-	(1 786)
Експозиция на търговски и други вземания след обезценка към 31 декември 2025	-	23 271	-	23 271

Вземания от свързани лица	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	Общо '000 лв.
Експозиция на вземания от свързани лица преди обезценка	17 515	7 310	-	24 825
Очаквани кредитни загуби	(876)	(555)	-	(1 431)
Експозиция на вземания от свързани лица след обезценка към 31 декември 2025	16 639	6 755	-	23 394

Ръководството счита, че към датата на финансовия отчет финансовите активи, които не са просрочени или не показват индикации за значително увеличение на кредитния риск, се характеризират с ниско ниво на кредитен риск.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделни контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от немалък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Към 31.12.2025 г. стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е в размер на 291 хил.лв.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

2.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. 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 заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по търговски заеми	-	236	-	-
Търговски и други задължения	277	24 441	-	-
Общо	277	24 677	-	-

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към банки	4 200	-	-	-
Търговски и други задължения	447	24 464	-	-
Общо	4 647	24 464	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

2.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови рискове, свързани с притежавани търгувани акции, които се държат като краткосрочни инвестиции. Ценовият риск е свързан с колебанията в пазарната цена на публично продавани акции.

3. Оценка по справедлива стойност

Финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и

3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи				
Акции и дялове	-	-	350	350
Общо активи	-	-	350	350

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи				
Акции и дялове	-	-	156	156
Общо активи	-	-	156	156

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3 се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Салдо към 1 януари	156	-
Печалби или загуби, признати в/във:		
Покупки/ продажби	194	156
Финансови приходи	-	-
Салдо към 31 декември	350	156

Притежаваните финансови активи са придобити през 2024 година.

Б: Информация по чл. 100н, ал.7 и 8 от ЗППЦК

I. Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

„Химснаб България“ АД е изработило и приело Програма за добро корпоративно управление (наричана по-долу Програмата), с която декларира, че ще се съобразява и ще прилага основните принципи и добри практики на корпоративно управление.

През 2025 г. дейността на Дружеството е била в съответствие с целите на Програмата и същото последователно е прилагало принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си.

➤ Улесняване и насърчаване на ефективното участие на всички акционери в работата на Общото събрание на акционерите

При проведеното през годината общо събрание е спазен реда и процедурата по свикванията и провежданията им съгласно изискванията на закона и в съответствие с правилата, залегнали в Програмата. Акционерите са разполагали с достатъчна и навременна информация относно датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и с пълна информация за обсъжданите въпроси – материалите за общото събрание са общо достъпни в Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса и самото Дружество веднага след публикуване на поканата за Общото събрание. Акционерите своевременно са били уведомявани за правилата, включително и процедурата по гласуване на общото събрание – в поканата за общото събрание винаги се посочват, лицата имащи право на глас в Общото събрание. Във всяка покана за общо събрание, Съвета на директорите задължително е информирал акционерите, че те разполагат с възможност да делегират на други лица правото си на участие в Общо събрание на акционерите посредством института на упълномощаването при спазване на изискванията на ЗППЦК.

На заседанията на Общото събрание винаги се разясняват процедурите по приемане на решения – кворум за провеждане на събрание, необходимо мнозинство за приемане на решения и т.н. На всеки акционер е предоставяна възможност да задава въпроси по дневния ред на събранието, а членовете на Съвета на директорите са давали точни и изчерпателни отговори по същество относно икономическото и финансовото състояние на „Химснаб България“ АД, дори и да не са свързани с дневния ред.

За всяко заседание на Общото събрание се води протокол, в който се посочват мястото и времето на провеждане на заседанието; имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване; присъствието на Съвета на директорите, както и на лицата, които не са акционери; направените предложения по същество; проведените гласувания и резултатите от тях; направените възражения. Протоколът се подписва от председателя, секретаря и преброителите на гласовете на Общото събрание и към него се прибавя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции и документите, свързани с неговото свикване.

Протоколите и приложенията към тях се съхраняват от Дружеството най-малко 5 години и при поискване те могат да бъдат предоставени от Директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер. Негово е и задължението да ги изпрати в срок от 3 работни дни от провеждането на Общото събрание на акционерите на Комисията за финансов надзор и на Българска фондова борса – София АД.

➤ Осигуряване на надеждна защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагането им при упражняването на гласовете им

Всички акционери са имали безплатен достъп до материалите за Общото събрание, както и при поискване могат да получават и безплатно копие от протокола на Общото събрание. На всеки акционер, който е пожелал да получи подробна информация относно въпроси, свързани с дейността на Дружеството, финансовите му резултати или икономически показатели, такава е била предоставяна от Директора за връзки с инвеститорите. Той е уведомявал своевременно всеки заинтересуван относно решението на ОСА за разпределяне или неразпределяне на дивидент, както и е разяснявал принципната процедура за изплащане на дивидентите, както и законовите изисквания относно упражняването на това право на акционера.

Всеки инвеститор може да придобива неограничен брой акции на Дружеството от регулирания пазар на ценни книжа посредством системата за търговия на Българска фондова борса - София АД. Директорът за връзки с инвеститорите е предоставял информация на заинтересуваните лица, както относно механизма и организацията на борсовата търговия, така и за необходимите документи, с които следва да се снабди всеки един акционер на Дружеството, за да може да упражнява валидно своите права по акции, които е закупил.

Съветът на директорите е предоставял периодично необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото му и икономическо състояние, както и всяка друга информация, която би спомогнала за правилната им ориентация и вземане на решение. Това е ставало посредством интегрираната система за разкриване на информация Х3 News. При осъществяване на дейността си през годината, членовете на съвета на директорите са изпълнявали задълженията си с грижата на добрия търговец по начин, който обосновано считат, че са били в интерес на всички акционери на Дружеството и като са ползвали само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна, както и да проявяват лоялност към Дружеството по смисъла на ЗППЦК.

➤ **Спазване на задълженията относно предоставянето и разпространението на информация относно Дружеството**

Точното и навременно разкриване на информация е спомогнало да се гарантира равен достъп до информацията за всички заинтересувани лица, което пък от своя страна способства за повишаване доверието на акционерите, както и за привличане на нови капитали. В този смисъл Дружеството е правило следното:

Периодично предоставяне на регулирана информация относно финансовото и икономическо състояние на дружеството пред Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса при спазване на нормативноустановените изисквания за необходимото съдържание и форма за представяне на тази информация. Тук се включват представяне на годишен финансов отчет на Дружеството в срок до 90 дни от завършване на отчетната финансова година, на годишен консолидиран отчет на Дружеството в срок до 180 дни от завършване на отчетната финансова година, на междинен финансов отчет в срок до 30 дни от края на всяко отчетно тримесечие, както и на информация относно настъпилите през това тримесечие обстоятелства, които оказват влияние върху цената на акциите на Дружеството, на междинен консолидиран финансов отчет в срок до 60 дни от края на всяко отчетно тримесечие.

Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството и другата периодично представяна информация за всички акционери и заинтересувани лица чрез Директора за връзки с инвеститорите.

Разкриване на инцидентна информация на Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса чрез Директора за връзки с инвеститорите, които я правят публично достояние съответно чрез борсовия бюлетин и публичния регистър, воден от Комисията.

Осъществяване на контрол от страна на съвета на директорите върху дейността на Директора за връзка с инвеститорите с оглед коректното разкриване на информация и осигуряване на прозрачност относно дейността на Дружеството.

➤ **Спазване на правилата за осъществяване на независим финансов одит**

Годишният индивидуален финансов отчет за 2025 г. е одитиран от одиторското дружество, избрано от Общото събрание на акционерите по предложение на Одитния комитет.

II. Допълнителна информация (Приложение 2 към чл.10, т.1, от Наредба №2)

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

ОСНОВНИ ПРИХОДИ	2025		2024	
	'000 лв.	дял-%	'000 лв.	дял-%
Приходи от наеми	1 027	77.10	941	55.58
Приходи от продажба на стоки	83	6.23	196	11.58
Други приходи	222	16.67	556	32.84
Общо приходи	1 332	100.00	1 693	100,00

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване със стоки и предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ	2025		2024	
	'000 лв.	дял-%	'000 лв.	дял-%
Приходи от наеми	1 027	9.55	941	8.35%
Приходи от подажба на стоки	83	0.77	196	1.74
Други приходи	210	1.95	556	4.93
Приходи от дивидент	6 685	62.19	7 285	64.63
Финансови приходи	2 743	25.53	2 293	20.34
Общо	10 748	100.00	11 271	100,00

2.1. Приходите от наем на отдавани собствени недвижими имоти за периода от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г са 1 027 хил. лв. и представляват 9.55 % от общата стойност на приходите.

През двата разглеждани периода – 2025 г. и 2024 г. Дружеството реализира приходите си единствено на вътрешен пазар.

Дружеството притежава собствени инвестиционни имоти в София, Благоевгр, Бургас, Челопеч и Кюстендил. Най-голям дял в прихода имат недвижимите имоти, намиращи се в гр.София, като почти 90% от тях генерират приходи.

2.2 Приходите от търговия със стоки за периода от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г. са 83 хил. лв. и представляват 0.77 % от общите продажби за отчетния период. През 2025 година приходите от продажба на стоки намаляват. Участието им в общия основен приход намалява с 0.97%. Ръководството ще вложи усилия за увеличаване на този приход. Дружеството извършва търговия със стоки – покупко-продажба на автомобилни гуми. Обемът на продажбите е в пряка зависимост от макро-икономическата обстановка в страната.

2.3. Другите приходи за периода от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г. са 1.95% от общата стойност на приходите.

2.4. Финансовите приходи за отчетния период са в размер на 2 743 хил.лв. или 25.53% от общата стойност на приходите.

Финансовите приходи представляват основно лихви по отпуснати от Дружеството заеми на български юридически лица, при равнища на лихвения процент от 2%. Получен дивидент от дъщерното дружество „М КАР Скопие“ ЕООД представлява 62.19% от общата стойност на приходите за 2025 година.

2.5. Ключови клиенти на Дружеството, с над 10% дял в приходите от продажби е:

- Топ стар БГ ООД - несвързано лице;

К- ключови доставчици, които формират над 10% от доставките на стоки за са : препродажба

- Примекс ЕООД - несвързано лице;
- Диана ООД - несвързано лице;

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.

„Химснаб България“ АД няма сключени големи сделки за периода по смисъла на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК.

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса-София“ АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция Х3News.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни 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.

Сделки с акционери

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги	23	14
Покупка на стоки и услуги	-	(1)

Сделки с дъщерни предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги	10	9
Предоставени заеми	(303)	(13 492)
Приходи от лихви по предоставени заеми	859	607
Постъпления от предоставени заеми	24	2 151
Възстановени лихви по получени заеми	359	-
Получени дивиденди	6 685	7 285

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(94)	(89)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(14)
Служебни автомобили	(5)	(9)
Общо краткосрочни възнаграждения	(112)	(112)

5. Информация за събития и показатели с необичаен за „Химснаб България“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му

През 2025 г. няма събития с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента, освен оповестените.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово

„Химснаб България“ АД не е извършвало сделки, които да се водят извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източници/начини на финансиране.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025 '000 лв.	2025 участие%	2024 '000 лв.	2024 участие%
Елпром АД	България	Недвижими имоти	22 212	96,46	22 212	96,46
Варна Истейтс	България	Недвижими имоти	2 200	100,00	2 200	100,00
Мениджмънт ЕООД						
Експерт Снаб ООД	България	Търговия	459	50,00	459	50,00
М КАР Скопие ЕООД	Македония	Търговия	20	100,00	20	100,00
М Инс ЕООД Скопие	Македония	-	10	100,00	10	100,00
			24 901		24 901	

8. Информация за сключените от „Химснаб България“ АД и дъщерните му дружества договори за заеми за 2025 г. в качеството им на заемополучатели.

На 08.10.2025 г. Съвета на Директорите на Химснаб България АД одобрява да бъде учредена договорна ипотека в полза Централна Кооперативна банка АД за обезпечаване на кредит овърдрафт с договорен лимит 25 000 лева с падеж 27.07.2026 г. отпуснат на Индъстри Дивелпмънт Холдинг АД, върху Поземлен имот с идентификатор 68134.1369.2171.

Към 31 декември 2025 г. дъщерното дружество М Кар ЕООД Скопие е заемополучател по следните банкови кредити:

- Кредит овърдрафт, предоставен от банка ССВ AD Skopje , в размер на 1 756 240,00 евро.
- Получен кредит от ЦКБ АД София в размер на 600 000,00 евро със срок на погасяване 25.11.2026 г.

Към 31 декември 2025 г. дъщерното дружество Експерт Снаб ООД е заемополучател по следния банков кредит:

- Инвестиционен кредит, предоставен от Юробанк България АД с дължима главница към 31.12.2025 г. в размер на 1 154 586,21.лв., олихвявана годишно при процент не по-малък от 3,55%. Заемът падежира на 8.11.2029 г. и е обезпечен с ипотека на недвижим имот на Експерт Снаб ООД и особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на заемополучателя по сметки в кредитора.

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

В рамките на 2025 г. Дружеството не е увеличавало акционерния си капитал.

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

През 2025 г. „Химснаб България“ АД не е публикувало прогнози за очакваните резултати.

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

Целите и политиките на Дружеството за управление на капитала, кредитен риск и ликвиден риск са описани в поясненията към годишния финансов отчет.

Ръководството на Дружеството смята, че Дружеството е добре позиционирано в настоящите икономически обстоятелства. Като цяло, състоянието на Дружеството е стабилно, въпреки сегашната икономическа среда и разполага с достатъчно капитал и ликвидност да обслужва своите оперативни дейности и дългове.

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

„Химснаб България“ АД не е декларирало и към момента на изготвяне на настоящия доклад няма планирани инвестиционни намерения.

13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на „Химснаб България“ АД и на неговите дъщерни дружества.

14. Информация за основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на рисковете, прилагани от Дружеството при изготвяне на финансовите отчети

Дружеството е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, отговорните лица за изпълнението им и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Одитът на финансовите отчети на „Химснаб България“ АД се изготвя в съответствие със специфична рамка за финансова отчетност (МСФО, приети от ЕС), а също така и с приложимото в България законодателство. Следните обстоятелства се вземат предвид:

- Изготвяне на писмо до ръководството на всеки етап от провеждането на одита;
- Анализ на дейността на компанията и предложенията относно оптимизирането на системата за финансова отчетност;
- Оценка и подобрене на системата за вътрешен контрол.

Преценката за независимост на одиторите на дружеството се прави на базата на следните критерии: да не са служители на „Химснаб България“ АД; да не са акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството; да не са свързани с „Химснаб България“ АД лица; да не са лица,

които са в трайни търговски отношения с „Химснаб България“ АД; да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е свързано с „Химснаб България“ АД лице и други.

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

„Химснаб България“ АД има едностепенна система на управление. Към настоящия момент Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Мартин Сеферинов Първанов - Председател на СД
Марио Радков Дойков - Член на СД
Николай Ганев Йоргов - Член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Мартин Сеферинов Първанов. На 02.02.2025 г. на извънредно събрание на акционерите на Химснаб България АД, Ивелина Белева Рахнева беше освободена от Съвета на Директорите и на нейно място беше избран Николай Ганев Йоргов, новият съвет на директорите беше избран с мандат пет години.

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

Член на Съвета на директорите	Получени суми (лева)
Мартин Първанов	72 119
Марио Дойков	10 800
Николай Йоргов	9 450
Ивелина Рахнева	1 350

За членовете на СД на „Химснаб България“ АД няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, нито такива, които се дължат към по-късен момент, както и суми, дължими от Дружеството или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

През двата разглеждани периода - 2025 г. и 2024 г. Съвета на Директорите е в състав:

1. **Мартин Сеферинов Първанов** - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор - не притежа акции към края на отчетния период
2. **Николай Ганев Йоргов** - Член на Съвета на директорите - не притежава акции към края на отчетния период
3. **Марио Радков Дойков** - Член на Съвета на директорите - не притежава акции към края на отчетния период
4. **Ивелина Белева Рахнева** – Председател на Съвета на директорите

Към датата на съставяне на Отчета - 16-ти март 2026 г., съставът на Съвета на директорите е:

1. **Мартин Сеферинов Първанов** - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор - не притежа акции към края на отчетния период
2. **Марио Радков Дойков** - член на Съвета на директорите - не притежава акции към края на отчетния период
3. **Николай Ганев Йоргов** - член на Съвета на директорите - не притежава акции към края на отчетния период

Няма други членове на висшия ръководен състав на Дружеството, освен членовете на СД. На членовете на СД на Дружеството не са предоставяни опции върху акциите на „Химснаб България“ АД.

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

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

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

19. Данни за Директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на „Химснаб България“ АД е Нина Янинска.
адрес за кореспонденция: гр. София, кв. Илиянци, ул. Складова база №1
телефон за връзка : 0886 155 411
е-mail: dvi@chimsnab-bulgaria.com

20. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

Разпоредбата е неприложима за „Химснаб България“ АД.

II. Допълнителна информация (Приложение 3 към чл.10, т.2 от Наредба №2)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Основният капитал на „Химснаб България“ АД е в размер на 2 494 631 лева, разпределен в 2 494 631 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 (един) лев. Емитираните от Дружеството акции са от един клас и всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял.

	2025	2024
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 494 631	2 494 631
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	2 494 631	2 494 631

Към датата на заверка на индивидуалния финансов отчет, акциите на „Химснаб България“ АД се търгуват на основен пазар на „Българска фондова борса - София“ АД - Сегмент Акции Standard, с борсов код **CHSB** и ISIN код: **BG11EMTOAT16**.

Няма ценни книжа, емитирани от Дружеството, които да не са допуснати за търговия на регулиран пазар.

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

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Астер 2000 ЕООД	478 990	19,20	478 990	19,20
ЗАД Армеец	175 983	7,05	175 983	7,05
УПФ „Съгласие“	174 200	6,98	174 200	6,98
УПФ „ЦКБ-Сила“	146 570	5,88	146 570	5,88
УПФ „Бъдеще“	147 237	5,90	147 237	5,90
Други юридически лица	1 353 033	54,24	1 352 971	54,24
Физически лица	18 618	0,75	18 680	0,75
	2 494 631	100,00	2 494 631	100,00

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

2.1. Данни за физическите лица, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на дружеството.

Общо физически лица 234, притежаващи 18 618 бр. акции с право на глас, представляващи 0.75 % от акциите на Дружеството.

Няма физически лица, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на Дружеството.

2.2. Данни за юридическите лица притежаващи акции с права на глас над 5 % от капитала на дружеството:

- „Астер 2000“ ЕООД - гр. София, ул. Г. С. Раковски №99 - притежаващо 478 990 бр. акции с права на глас, представляващи 19.20% от капитала на Дружеството;
- ЗАД „Армеец“ - гр. София, ул. Стефан Караджа №2 - притежаващо 175 983 бр. акции с права на глас, представляващи 7.05% от капитала на Дружеството;
- УПФ „Съгласие“ - гр. София, ул. Оборище № 35 - притежаващ 174 200 бр. акции с права на глас, представляващи 6.98% от капитала на Дружеството;
- УПФ „ЦКБ-Сила“ - гр. София, бул. Цариградско шосе №87 - притежаващ 146 570 бр. акции с права на глас, представляващи 5.88% от капитала на Дружеството;
- УПФ „Бъдеще“ – гр. София, бул. Цар Освободител №6 – притежаващ 147 237 бр. акции с права на глас, представляващи 5.90% от капитала на Дружеството;

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

В капитала на Дружеството няма акции, даващи специални контролни права на акционери.

4. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Няма система за контрол при упражняване на правото на глас.

5. Ограничения върху правата на глас като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

На Дружеството не му е известно наличието на споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

7. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Право да извършва изменения и допълнения в устава на Дружеството има само Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите се избират, преизбират и освобождават от Общото събрание.

8. Правомощията на Съвета на директорите на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съветът на директорите се състои от 3 (три) физически лица, избрани с решение от Общото събрание на акционерите и отговарящи на изискванията, посочени в устава на Дружеството.

Съветът на директорите осъществява дейността си съгласно закона, устава на Дружеството и правилника за работата му, като:

- осигурява изпълнение на решенията на Общото събрание на акционерите ;
- изготвя планове, сведения, доклади и отчети за дейността на Дружеството;
- решава всички въпроси във връзка с дейността на Дружеството, които не са от компетентността на Общото събрание на акционерите, съгласно закона и Устава на Дружеството.

Съветът на директорите приема:

- правилника за работата на управителните органи;
- други документи, когато това е предвидено в закона или Устава;
- избира Изпълнителни директори и определя начина на представителство на Дружеството.

Съветът на директорите най-малко веднъж на 3 (три) месеца свиква редовни заседания, като вземането на всички решения става с обикновено мнозинство.

Ежегодно Съветът на директорите изготвя годишен финансов отчет и годишен доклад за дейността и го представя на избраните от Общото събрание на акционерите регистрирани одитори.

След проверката от страна на регистрираните одитори, Съветът на директорите дава предложение за разпределение на печалбата на Дружеството, което ще представи пред Общото събрание на акционерите.

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

В Дружеството няма договори, които да пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

10. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива споразумения.

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

На „пода“ на Българска Фондова Борса са регистрирани за търговия 2 494 631 акции на „Химснаб България“ АД с номинална стойност 1 лев.

Акциите на „Химснаб България“ АД се търгуват на основен пазар на акции - Сегмент Акции Standart на Българска фондова борса - София АД.

За периода 01.01.2025г. – 31.12.2025г. на Българската фондова борса са търгувани 10 % от акциите на Химснаб България

Съгласно информация от Българска фондова борса - София за периода 01.01.2025 г.-31.12.2025 г., цените на обикновените акции имат следното движение:

- Средна цена - BGN 67,00 лева

Борсовият код на дружеството за справки за движението на акциите на електронната страница на „Българска Фондова Борса-София“ АД е **CHSB**, **ISIN: BG11EMTOAT16**.

Г. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ **(съгл.чл.100н, ал.8 във връзка с ал.7, т.1 от ЗППЦК)**

„Химснаб България“ АД (Дружеството) е публично дружество, вписано на 13 декември, 2000 г. от Държавната комисия по ценни книжа в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от нея.

Корпоративното управление цели да подпомогне осъществяването на дейността и плановете на Дружеството, които са в интерес на неговите акционери, кредитори, инвеститори, трети заинтересовани лица и на самото Дружество, в качеството му на емитент, както и да бъде улеснен и постигнат ефикасен надзор върху дейността на Дружеството от компетентните органи. “Корпоративно управление” представлява цялостното управление на Дружеството при осъществяване на дейността му на всички структурни и организационни нива – Общо събрание на акционерите, Съвет на директорите и други органи, в съответствие със закона, устава на Дружеството и другите вътрешни актове. Корпоративното управление на Дружеството е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива на управление и същото се осъществява на основата на нормативно установена структура, а именно:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите (СД) на Дружеството;
- Изпълнителен директор на Дружеството.

Корпоративното управление на Дружеството се осъществява на принципите на прозрачност, публичност, обективност, равнопоставеност, с цел постигане на по-добро корпоративно управление и най-добри практики при реализиране на същото.

Дружеството следва основните принципи при осъществяване на управлението си, следването на които обезпечава добро корпоративно управление, а именно:

- защита правата на акционерите;
- равнопоставено третиране на акционерите;
- разкриване на информация и прозрачност при управление;
- недопускане конфликт на интереси;
- отговорност на членовете на управителните и контролни органи.

"Химснаб България" АД вярва, че повишаването на качеството на корпоративното управление на дружествата у нас е едно от основните условия за увеличаване конкурентоспособността на българските компании и привличането на чуждестранни капитали. Това води до повишаване на доверието на националните и международни инвеститори и на широката публика като цяло към управлението и надзора на публичните дружества у нас.

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 от ЗППЦК относно спазване по целесъобразност на:
(а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

„Химснаб България“ АД спазва в по-голямата му част Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

2. Информация по чл.100н, ал.8, т.2 от ЗППЦК - обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Въпреки че към настоящия момент Дружеството няма приет Етичен кодекс, в своята дългогодишна практика то прилага нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на „Химснаб България“ АД като цяло. Председателят на Съвета на директорите не е независим член, доколкото същият е член на управителен орган на лице, с което е в трудово-правни взаимоотношения. Независимо от това, структурата на съвета на директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

„Химснаб България“ АД не поставя ограничения за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, поради факта, че оперативната дейност се изпълнява от Изпълнителния директор, който е назначен на пълен работен ден.

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент. В зависимост от постигнатите финансови резултати, Съветът на директорите може да определи допълнителни стимули за изпълнителните членове. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Относно системата за вътрешен контрол, която идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството, в „Химснаб България“ АД тази функция се извършва от Съвета на директорите. Това се е наложило в практиката, с оглед спецификата на дейността на Компанията.

Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративните ръководства, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

Компанията няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица, тъй като смята, че установените до момента корпоративни практики осигуряват надежден баланс между развитието на Компанията и икономическото и социално развитие на средата, в която тя функционира.

До момента Компанията не е разкривала информация от нефинансов характер, като за в бъдеще ще акцентира върху някои икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като работа със служителите, доставчиците и клиентите; борба с корупцията; опазване на околната среда. Тези действия са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване доверието на акционерите,

инвеститорите и лицата, заинтересовани от успешното управление и дейността на „Химснаб България“ АД.

3. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК - описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

В „Химснаб България“ АД е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане на тяхното ефективно управление.

Дружеството е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, отговорните лица за изпълнението им и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени. Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Дружеството изготвя и представя регулярни отчети на:

- Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- други органи, институции и лица, в изпълнение на приложими нормативни разпоредби.

В Дружеството регулярно се изготвят и представят на управителните органи справки и информация на месечна база за: обемите на продажбите по продукти, финансовите обороти и други.

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансови отчети и разпоредбите на Закона за счетоводството. Отчетите и съдържащите се в тях данни и информация отговарят на критериите за:

- разбираемост – с оглед приложимостта на информацията при вземането на икономически решения;
- уместност - данните предоставят възможност да се оценяват минали, настоящи или бъдещи събития;
- надеждност - информацията и данните не съдържат съществени грешки или непълноти;

- сравнимост – осигурява се възможност за сравняване на информацията от различни периоди, както и с информацията от други финансови институции, за да се оценят ефективността и финансовото състояние на Дружеството;
- независимост – информацията за отделните отчетни периоди осигурява стойностна връзка между начален и краен баланс на отчета.

Годишните финансови отчети, както и Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството подлежат на независим финансов одит, като с цел осигуряване на прозрачност и възможност за запознаване на всички заинтересувани лица с резултатите на Дружеството, както и в съответствие с нормативните изисквания одитираните финансови отчети се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството изготвя годишен доклад за дейността, както и годишен консолидиран доклад за дейността, които съдържат отчет за управлението, за развитието на Дружеството и постигнатите финансови резултати, отчет за изпълнението на програмите за корпоративно развитие и стратегията. Годишните доклади за дейността се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството, в качеството на емитент на финансови инструменти:

- в срок до 90 дни от завършването на финансовата година изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса годишен отчет;
- в срок до 120 дни от завършването на финансовата година изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса годишен консолидиран отчет;
- изготвя и предоставя данни за финансовото състояние и тенденции за развитие на Дружеството, за членовете на Съвета на директорите и структурата на управление.

Дружеството разкрива информация, като уведомява регулярно и предоставя данни на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса за всички съществени обстоятелства и промени, които могат да окажат влияние върху дейността му.

4. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК във връзка с чл.10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква „в“ – Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2025 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Астер 2000 ЕООД	478 990	19,20	Пряко	478 990	19,20	Пряко
ЗАД Армеец	175 983	7,05	Пряко	175 983	7,05	Пряко
УПФ „Съгласие“	174 200	6,98	Пряко	174 200	6,98	Пряко
УПФ „ЦКБ-Сила“	146 570	5,88	Пряко	146 570	5,88	Пряко
УПФ „Бъдеще“	147 237	5,90	Пряко	147 237	5,90	Пряко
		45,01			45,01	

4.2. Член 10, параграф 1, буква „г“ – Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акции, които да дават специални права на контрол.

4.3. Член 10, параграф 1, буква „е“ – Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от „Химснаб България“ АД.

4.4. Член 10, параграф 1, буква „з“ – Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Учредителния акт

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД са уредени в Устава на Дружеството. Съгласно чл. 15, ал.1, т. 4 от Устава на Дружеството, назначаването и смяната на членовете се осъществява от Общото събрание на акционерите. Съгласно чл. 15, ал.1, т. 1 от Устава на „Химснаб България“ АД, внасянето на изменения в учредителния договор са в компетентността на Общото събрание на акционерите.

4.5. Член 10, параграф 1, буква „и“ – Правомощията на членовете на Съвета на директорите, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са посочени в чл. 19 от Устава му. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите по чл. 15, ал.1, т. 2 от Устава на дружеството.

5. Информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК

„Химснаб България“ АД има едностепенна система на управление и към настоящия момент се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Мартин Сеферинов Първанов - Председател на СД и Изпълнителен Директор
Марио Радков Дойков - Член на СД
Николай Ганев Йоргов - Член на СД

Дружеството се представлява от Мартин Сеферинов Първанов - Изпълнителен директор.

При изпълнение на принципите на корпоративното управление се осигурява стратегическо управление на Дружеството, ефикасен надзор върху действията на управителните и контролни органи и отчетност на управителните органи пред Дружеството и акционерите.

Корпоративното управление на „Химснаб България“ АД е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива на управление и същото се осъществява на основата на нормативно установена структура, а именно:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите (СД) на Дружеството;
- Изпълнителен Директор на Дружеството.

5.1. Общо събрание на акционерите

Общото събрание на акционерите се състои от всички собственици на акции с право на глас.

Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител. Няколко акционери могат да упълномощят общ представител.

В общото събрание на акционерите участват без право на глас членовете на Съвета на директорите, освен ако са акционери. Пълномощниците на акционери трябва да представят и пълномощно, отговарящо на изискванията на чл.116 от ЗППЦК.

Събранието е законно и може да взема решения, ако на него присъства най-малко 1/2 от капитала на Дружеството. При липса на кворум се насрочва ново заседание в срок не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представените акции. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Общото събрание на акционерите се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно.

Общото събрание на акционерите се свиква по реда на Търговския закон и ЗППЦК.

За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции, чието право на глас е упражнено на заседанието. Присъстващите акционери удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

В правомощията на Общото събрание на акционерите са следните функции:

- изменя и допълва Устава на дружеството;
- взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;
- взема решения за преобразуване или прекратяване на дружеството;
- определя броя, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
- определя възнаградението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението;
- назначава и освобождава регистрирани одитори;
- одобрява годишния финансов отчет, след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
- решава издаването на облигации;
- назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
- взема решения за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите след приемане на отчет за дейност;
- решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или устава;

Общото събрание не може да взема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл.223 и чл. 223а от ТЗ, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдиганите въпроси да бъдат обсъждани.

Текстовете в писмените материали, изготвени от „Химснаб България“ АД и свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Корпоративното ръководство на „Химснаб България“ АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

5.2. Съвет на Директорите (СД) на Дружеството

Дружеството осъществява дейност при едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството се състои от три физически лица, избрани от Общото събрание, които трябва да отговарят на изискванията на устава на Дружеството и закона.

Членовете на Съвета на директорите:

- имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях;
- са длъжни да осъществяват правата и да изпълняват задълженията си в най-благоприятен интерес за Дружеството;
- отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството.

Съветът на директорите, като постоянно действащ колективен орган:

- избира Председател и/или Заместник-председател измежду членовете си;
- избира изпълнителните членове от състава си и може да ги заменя по всяко време;
- приема правила за работата си;
- изготвя протоколи, отчети, доклади за дейността си;
- решава всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, в съответствие с действащото законодателство, Устава и решенията на Общото събрание на акционерите;

- в изпълнение на правомощията си, на основание закона и Устава на Дружеството, Съветът на директорите взема решения за:

- прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие или части от него;
- разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
- поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или свързани лица, чийто размер надхвърля половината от активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
- съществени организационни промени;
- съществена промяна в дейността на Дружеството;
- дългосрочно сътрудничество от съществено значение за Дружеството или прекратяването на такова сътрудничество.

-одобрява предложенията, направени до Общото събрание на акционерите за:

- изменение и допълнение на Устава на Дружеството;
- увеличаване и намаляване капитала на Дружеството;
- избиране на регистрирани одитори;
- приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността на Дружеството и разпределението на печалбата;
- преобразуване и прекратяване на Дружеството.

5.3. Изпълнителни Директори на Дружеството

Съветът на директорите избира и овластява един или няколко от своите членове – Изпълнителен/ни директор/и, да представлява/т Дружеството. Овластяването на Изпълнителен директор може да бъде оттеглено по всяко време. Всеки от Изпълнителните директори:

- представлява Дружеството в съответствие с изискванията на закона и устава;
- изпълнява функциите, възложени му със закон или от Съвета на директорите;
- организира изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите;
- организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
- сключва трудови и граждански договори с всички служители и ангажирани лица в Дружеството и реализира дисциплинарна отговорност, в съответствие с Кодекса на труда;

- предлага за одобрение на Съвета на директорите предоставянето на допълнителни възнаграждения на служители на Дружеството.

5.4 Недопускане на конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или въпроси, които засягат Дружеството, с цел предотвратяването на конфликт на интереси.

Всяко лице на ръководна длъжност или служител (сътрудник) на Дружеството, в това число членовете на Съвета на директорите и лицата, оправомощени да управляват или представляват Дружеството, е длъжно:

- при изпълнение на функциите си, да предпочита интересите на Дружеството пред собствените си интереси;
- да предоставя на съответното оправомощено лице информация за възникване на конфликт на интереси по отношение на него;
- незабавно да информира съответното оправомощено лице за предполагаем конфликт на интереси по отношение от други лица, възникнал по повод и във връзка с изпълнение на задълженията му от името и за сметка на Дружеството;
- да спазва разпоредбите на действащото българско законодателство и всички вътрешни актове на Дружеството, както и да съблюдава принципите на професионалната етика.

Лице на ръководна длъжност или служител (сътрудник) на Дружеството, който има интерес от сключването на дадена сделка с Дружеството, не участва в преговорите, обсъждането и вземането на решение за сключването ѝ.

Лицата на ръководна длъжност и служителите (сътрудници) на Дружеството са длъжни при изпълнение на задълженията си да поставят интересите на Дружеството и на неговите клиенти над своите собствени интереси.

При осъществяване на дейността си лицата на ръководна длъжност и служителите (сътрудници) на Дружеството са длъжни да пазят търговската тайна на Дружеството и на своите клиенти, както и тяхната търговска репутация. При встъпването си в длъжност всички лица на ръководни длъжности (включително членове на Съвета на директорите) и служителите подписват декларация за опазване на търговската тайна.

Задължението за опазване на търговската тайна е в сила без ограничение във времето, независимо от прекратяване на правоотношенията на лицето с Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, лицата, притежаващи пряко или чрез свързани лица дял от капитала или от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и служителите, които поради своите служебни задължения имат достъп или разполагат с вътрешна информация, нямат право да използват тази информация и да разкриват същата на друго лице, което няма качеството на вътрешно лице за Дружеството, без разрешение от Общото събрание на Дружеството, освен ако разкриването ѝ се извършва при обичайното упражняване на техните служебни задължения.

Дружеството осигурява точно и своевременно разкриване на информация по въпроси, свързани с финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Дружеството, като полага необходимите усилия предоставянето на тази информация да се извърши едновременно на всички оправомощени и/или заинтересувани лица.

5.5. Комитети

Одитният комитет е в състав: Зорница Красимилова Алексова, Деяна Илианова Богданова и Емилия Димитрова Шатерова. Мандатът на Одитния комитет е три години.

Основните функции на Одитния комитет включват:

- наблюдение на процеса по финансово отчитане в Дружеството;
- наблюдение на ефективността на системата за вътрешен контрол в Дружеството;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на риска в Дружеството;

-наблюдение на независимия финансов одит в Дружеството, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на външния одит;
-извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона.

Действията, които влизат в компетенциите на Одитния комитет са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативен риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане, съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит.

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

„Химснаб България“ АД попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните органи, Съвета на директорите на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

Изпълнителен директор:

MARTIN
SEFERINOV
PARVANOV

Digitally signed by
MARTIN SEFERINOV
PARVANOV
Date: 2026.03.27
14:09:26 +02'00'

Мартин Първанов

Доклад за прилагане на политиката на възнагражденията на Съвета на директорите на Химснаб България АД

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 2 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20.03.2013 г. (изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.; изм. и доп., бр.60 от 20.07.2021г., изм. и доп., бр.64 от 3.08.2021г.) за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. (изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.; изм. и доп., бр.60 от 20.07.2021г., изм. и доп., бр.64 от 3.08.2021г.). Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за отчетната 2025 г.

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

Политиката за възнагражденията на Химснаб България АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите Нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетния период, Химснаб България АД няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

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

Химснаб България АД не изплаща променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Химснаб България АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

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

Към момента Химснаб България АД не прилага методи за преоценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите.

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

Химснаб България АД не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

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

Химснаб България АД не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

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

Химснаб България АД не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестие то няма предвидени и не се изплащат.

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

Химснаб България АД не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

Химснаб България АД не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие то за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

1. Мартин Сеферинов Първанов - председател на СД
2. Марио Радков Дойнов - член на СД
3. Николай Ганев Йоргов - член на СД
4. Ивелина Белева Рахнева - председател на СД

Срок на договорите на членовете на СД - до изтичане на мандата

Възнаграждението и отношенията между дружеството и членовете на Съвета на директорите, включително изпълнителния директор, се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на Съвета на директорите на дружеството или упълномощен от него друг член. Договорите за управление на членовете на Съвета на директорите на Химснаб България АД са сключени за срока на мандата им.

Условията и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителния директор, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срока на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, се уреждат с политиката за възнагражденията на Химснаб България АД. Към настоящия момент дружеството не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителния директор на дружеството, както и плащания във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност. Размерът на обезщетенията следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години. Обезщетения не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите на дружеството, съответно на изпълнителния директор.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнагражденията на Химснаб България АД.

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

Получените нетни възнаграждения от членовете на Съвета на директорите на Химснаб България АД през финансовата 2025 година е в размер на 93 393 лева. През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Химснаб България АД не са получавали други допълнителни материални и нематериални стимули.

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

а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Годишния размер на получените възнаграждения от ключовия управленски персонал е следният:

Член на Съвета на директорите	Получени суми в лева
Ивелина Рахнева	1 350
Марио Дойков	10 800
Мартин Първанов	72 119
Николай Йоргов	9 450

През периода няма други изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Не са получавани такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

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

Няма такива

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

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

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

ГОДИНА	Средно годишно Възнаграждение на ключов управленски персонал	Изменение в %	Финансов резултат на Дружеството	Изменение в %	Среден годишен размер на възнагражденията на служителите на Дружеството (без ръководен персонал)	Изменение в %
	лева		лева		лева	
2020 г.	22 800	85.89	560 498	13.53	13 172	102.71
2021 г.	25 411	11.45	418 498	(25.32)	13 327	1.18
2022 г.	24 670	(2.92)	2 876 957	587.29	14 970	12.33
2023 г.	21 569	(12.57)	3 584 165	24.58	10 178	(32.01)
2024 г.	23 971	11.14	9 086 549	153.52	11 380	11.81
2025 г.	25 311	5.60	2 228 777	(75.47)	10 464	(8.05)

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

Няма такава.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени

Няма такава.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Химснаб България АД приема да следва заетите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила относно изплащането на възнагражденията за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че заетите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изпълнителен директор:

MARTIN
SEFERINOV
PARVANOV

Digitally signed by
MARTIN SEFERINOV
PARVANOV
Date: 2026.03.27
14:10:19 +02'00'

Мартин Първанов

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Химснаб България АД

Адрес: гр. София п.к. 1271
кв. „Илиянци“, ул. „Складова база“ №1

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Химснаб България АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален 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 МСФО счетоводни стандарти, 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 индивидуалния финансов 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 на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</i>
<p>Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти на Дружеството</p> <p>Инвестиционните имоти, представени в индивидуалния отчет за финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2025 г. възлизат на 20 344 хил.лв. (31.12.2024 г.: 20 331 хил.лв.) от стойността на активите на Дружеството.</p> <p>Ние определихме оценката на инвестиционните имоти като ключов одиторски въпрос, поради нейната същественост и необходимите приблизителни счетоводни преценки, предположения и допускания при изготвянето ѝ.</p> <p>Оценките на инвестиционните имоти зависят от направените преценки за вида на конструкцията, нормативен амортизационен срок, продължителност на експлоатация и свързаните с тях предположения за строителна и експлоатационна годност, както и очаквани на нива функционално и икономическо изхабяване, информация за сделки на пазара на недвижими имоти, предположения за пазара, рискове свързани с разработване на имотите и други.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени следното :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Преглед и проверка на доклада на независимия оценител за оценка на инвестиционните имоти. - Проверка на опита и квалификацията на независимите оценители. - Оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади, чрез сравняване на актуална пазарна информация за сходни имоти. - Оценка на адекватността на оповестяванията на справедливата стойност на инвестиционните имоти в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с изключение на посоченото по-долу:
 - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно отпуснати заеми, предоставени гаранции или поемане на задължения от „Химснаб България“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно договори за заеми, получени от „Химснаб България“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- е) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

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

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (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 длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници 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 такава съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали длъжници 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 в индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси.

Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснение 27 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

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

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Химснаб България“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945008G8XD9GHKKFL11-20251231-BG-SEP.html“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

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

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945008G8XD9GHKKFL11-20251231-BG-SEP.html“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945008G8XD9GHKKFL11-20251231-BG-SEP.html“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Кроу България Одит ЕООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Химснаб България АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 11 юли 2025 г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 4 ноември 2025 г.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили допълнителни услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Гюляй Рахман
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

GYULYAY
MYUMYUN
RAHMAN

Digitally signed by GYULYAY
MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.03.27 15:19:51
+02'00'

Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество, рег. №167

гр. София

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	24 901	24 901
Инвестиционни имоти	6	20 344	20 331
Имоти, машини и съоръжения	7	70	77
Отсрочени данъчни активи	8	718	-
Общо нетекущи активи		46 033	45 309
Текущи активи			
Материални запаси	9	9	12
Краткосрочни финансови активи	32.1	350	156
Предоставени заеми	10	35 507	38 440
Търговски и други вземания	11	25 212	24 560
Вземания от свързани лица	28	23 394	24 049
Пари и парични еквиваленти	12	121	205
Общо текущи активи		84 593	87 422
Общо активи		130 626	132 731

Съставил: ELENA
NIKOLOVA
DRAGANOVA
Елена Драганова

Digitally signed by
ELENA NIKOLOVA
DRAGANOVA
Date: 2026.03.27
13:55:00 +02'00'

Изпълнителен директор:

MARTIN
SEFERINOV
PARVANOV
Мартин Първанов

Digitally signed by
MARTIN SEFERINOV
PARVANOV
Date: 2026.03.27 14:11:38
+02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД

Съгласно доклад на независимия одитор

GYULYAY
MYUMYUN
RAHMAN
Рахман

Digitally signed by
GYULYAY
MYUMYUN
RAHMAN
Date: 2026.03.27
15:20:17 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	2 495	2 495
Премиен резерв	13.2	74 976	74 976
Други резерви	13.3	3 415	3 415
Неразпределена печалба		23 619	21 390
Общо собствен капитал		104 505	102 276
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	1 116	1 115
Общо нетекущи пасиви		1 116	1 115
Текущи пасиви			
Задължения по получени заеми	17	236	4 200
Търговски и други задължения	16	24 504	24 532
Задължения към персонала	14.2	48	45
Задължения за данъци	16	217	379
Приходи за бъдещи периоди	15	-	184
Общо текущи пасиви		25 005	29 340
Общо пасиви		26 121	30 455
Общо собствен капитал и пасиви		130 626	132 731

Съставил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Elena Draganova
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Date: 2026.03.27 13:55:35 +02'00'

Изпълнителен директор: MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Martin Parvanov
Digitally signed by MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Date: 2026.03.27 14:11:57 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД

Съгласно доклад на независимия одитор GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Gyulyay Myumyun Rahman
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.03.27 15:20:35 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от наеми	18	1 027	941
Приходи от договори с клиенти	18	83	196
Други приходи	19	222	556
Разходи за материали	21	(21)	(21)
Разходи за външни услуги	22	(279)	(255)
Разходи за персонала	14.1	(421)	(472)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(7)	(8)
Себестойност на продадените стоки		(68)	(163)
Други разходи	23	(7 394)	(213)
Печалба от оперативна дейност		(6 858)	561
Финансови разходи	24	(464)	(450)
Финансови приходи	24	9 428	9 578
Печалба преди данъци		2 106	9 689
Приход/(Разход) за данъци върху дохода	8, 25	123	(603)
Печалба след облагане с данъци		2 229	9 086
Общо всеобхватен доход за годината		2 229	9 086
Доход на акция (в лв.):	26	0,89	3,64

Съставил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Elena Draganova
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Date: 2026.03.27 13:57:31 +02'00'

Изпълнителен директор: MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Martin Parvanov
Digitally signed by MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Date: 2026.03.27 14:12:26 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД.

Съгласно доклад на независимия одитор GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Gyulyay Rahman
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.03.27 15:20:52 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 495	74 976	3 415	21 390	102 276
Печалба за годината	-	-	-	2 229	2 229
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	2 229	2 229
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 495	74 976	3 415	23 619	104 505

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 495	74 976	3 415	12 304	93 190
Печалба за годината	-	-	-	9 086	9 086
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	9 086	9 086
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 495	74 976	3 415	21 390	102 276

Съставил:
ELENA
NIKOLOVA
Elena Draganova
Digitally signed by
ELENA NIKOLOVA
DRAGANOVA
Date: 2026.03.27
14:12:51 +02'00'

Изпълнителен директор:

MARTIN
SEFERINOV
PARVANOV
Martin Parvanov
Digitally signed by
MARTIN SEFERINOV
PARVANOV
Date: 2026.03.27
14:12:51 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД.

Съгласно доклад на независимия одитор
GYULYAY
MYUMYUN
RAHMAN
Digitally signed by
GYULYAY MYUMYUN
RAHMAN
Date: 2026.03.27
15:21:08 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 374	1 431
Плащания към доставчици	(674)	(511)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(496)	(281)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(420)	(431)
Плащания за данък върху дохода	(250)	(181)
Други постъпления/ (плащания) за оперативна дейност	(9)	2
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(475)	29
Инвестиционна дейност		
Предоставен аванс за придобиване на дъщерни предприятия	(1 650)	-
Придобиване на капиталови инструменти	(350)	(156)
Продажба на капиталови инструменти	153	-
Предоставени заеми	(303)	(13 492)
Постъпления от предоставени заеми	24	9 241
Получени лихви	569	350
Постъпления от дивидент от дъщерно предприятие	4 199	6 921
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 642	2 864
Финансова дейност		
Получени заеми	2 000	170
Плащания по получени заеми	(4 200)	(2 894)
Платени лихви по получени заеми	(51)	-
Други парични потоци от финансова дейност	-	(90)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 251)	(2 814)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(84)	79
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	205	126
Пари и парични еквиваленти в края на годината	121	205

Съставил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Елена Драганова

Digitally signed by
ELENA NIKOLOVA
DRAGANOVA
Date: 2026.03.27
13:58:27 +02'00'

Изпълнителен директор:

MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Мартин Първанов

Digitally signed by
MARTIN SEFERINOV
PARVANOV
Date: 2026.03.27
14:13:14 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД

Съгласно доклад на независимия одитор

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by
GYULYAY MYUMYUN
RAHMAN
Date: 2026.03.27
15:21:25 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Химснаб България“ АД (Дружеството) се състои в управление и отдаване под наем на инвестиционни имоти, в т. ч. земи, търговски, складови и офис площи, както и на свързаните с тях складови и транспортни дейности. Дружеството управлява кредити и вземания, отпуснати първоначално от него с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите се олихвяват по метода на ефективната лихва, като се използват пазарни лихвени нива. Също така Дружеството извършва покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и не се изисква специален лиценз; търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„Химснаб България“ АД, с ЕИК 115051489, е регистрирано като акционерно дружество през месец май 1996 г. със Съдебно решение № 5345/16 май 1996 г. на Пловдивския окръжен съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1271, ж.к. Илиянци, ул. Складова база № 1.

Акциите на „Химснаб България“ АД са регистрирани на Българската фондова борса и се търгуват на основен пазар на акции – Сегмент Акции Standard, с борсов код CHSB и ISIN код: BG11EMTOAT16.

Дружеството има едностепенна система на управление.

През 2024 г. съставът на Съвета на директорите е:

- Ивелина Белева Рахнева – Председател на СД
- Марио Радков Дойков – Член на СД
- Мартин Сеферинов Първанов – Член на СД и Изпълнителен директор

През 2025 г. съставът на Съвета на директорите е:

- Мартин Сеферинов Първанов – Председател на СД
- Марио Радков Дойков – Член на СД
- Николай Ганев Йоргов – Член на СД

Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет, Съветът на директорите е във следния състав:

- Мартин Сеферинов Първанов – Председател на СД и Изпълнителен Директор
- Марио Радков Дойков – Член на СД
- Николай Ганев Йоргов – Член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Мартин Сеферинов Първанов. Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 23 човека.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС , в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

2.2. Геополитически рискове и несигурност

а) Прилагане на принципа за действащо предприятие

Индивидуалният финансов отчет е съставен при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност в обозримо бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В рамките на тази оценка Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, включително военния конфликт в Иран и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет Дружеството няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Дружеството.

В резултат на извършения цялостен анализ Ръководството счита, че Дружеството ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

б) Ключови счетоводни преценки и източници на несигурност, свързани с финансови инструменти

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет Ръководството прилага професионална преценка и използва допускания, които оказват влияние върху отчетените суми на финансови активи и пасиви. Основни области, изискващи преценка, са свързани с оценката на финансовите инструменти, включително определянето на очаквани кредитни загуби и оценяването на справедливата стойност, когато е приложимо. Тези оценки се основават на най-добрата налична информация към отчетната дата. Действителните резултати могат да се различават от използваните оценки и допускания в резултат на промени в пазарните и икономическите условия

3. Промени в приложимата счетоводната политика

3.1. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които са в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., и които нямат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

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

3.2. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които не са влезли в сила или не са приети от ЕС

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
 - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Индивидуалният финансов 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 индивидуалния финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), включително сравнителната информация за 2024 г., освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения индивидуален 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.

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството е приело да представя индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирало, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върхупредприятието, в което е инвестирало.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. 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.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на недвижими имоти и продажба на стоки.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане.

4.5.1. Приходи, признавани с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти, както и на свързаните с тях складова, транспортна и други дейности.

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за учредено възмездно вещно право на ползване върху собствен недвижим имот, находящ се в гр. София. Договорът е с неотменяем срок от 12 години. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения” и представлява по същество пасив по договор, както е посочен в МСФО 15.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е извън обхвата на МСФО 15 и се признава на линейна база през срока на лизинговия договор.

Приходите от други услуги, свързани с предоставяните под наем инвестиционни имоти (складови, транспортни и други услуги) се признават с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.5.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на гуми и други стоки. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът е прехвърлен, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходите на Дружеството от продажба на стоки са по договори, които не са обвързани с бъдеща сервисна поддръжка и се признават към момента на доставката.

4.5.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Те са свързани с предоставени заеми.

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

4.6. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

4.7. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година. Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8. 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. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9. 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 на имотите, машините и съоръженията 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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:

- | | |
|------------------------------|------------|
| • Машини и оборудване | 3-4 години |
| • Автомобили | 4 години |
| • Други транспортни средства | 10 години |
| • Стопански инвентар | 7 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 7 години |

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

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

4.10. Лизинг

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или 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.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте Пояснение 6).

Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.11. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти, нематериални активи, имоти, машини и съоръжения и дъщерни предприятия

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

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.

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

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 „Дуги приходи“ или „Други разходи“.

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 индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на редове „Приходи от наем“, „Разходи за материали“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в Пояснение 4.5 и Пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

През представените отчетни периоди Дружеството отчита единствено дългови инструменти по амортизирана стойност.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания и предоставените заеми.

- **Търговски вземания**

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

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби — моделът за „очакваните кредитни загуби“. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Предоставени заеми

Подходът за обезценка на предоставените заеми е насочен към бъдещето и при него 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) и
- 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 то 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 вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения. Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.14. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода първа входяща – първа изходяща.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.15. 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 влезнат 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 4.20.

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 свързани 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.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Другите резерви включват законови резерви и общи резерви.

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

Всички трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в индивидуалния отчет за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица”, тъй като сумата е несъществена.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. 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, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. 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 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 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. Условните задължения на Дружеството са описани в Пояснение 29.

4.20. 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 4.21.

4.20.1. 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. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. 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.

4.20.2. Лизингови договори

Дружеството е сключило договори за наем на недвижими инвестиционни имоти, в качеството му на лизингодател. Въз основа на оценка на условията на договореностите, Дружеството е определило, че запазва всички значителни рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти, поради което отчита лизинговите договори като оперативен лизинг.

4.20.3. Приходи за бъдещи периоди

Когато Дружеството получава възнаграждение преди изпълнение на договорното си задължение, получената сума се признава като договорно задължение (приход за бъдещи периоди). Приходът се признава в отчета за печалбата или загубата през периода, в който съответното задължение за изпълнение е удовлетворено, в съответствие с изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“.

В края на сравнителния период Дружеството е отчитало договор, въз основа на който част от полученото възнаграждение е било отразено като приход за бъдещи периоди и последователно признато като приход в съответствие с предоставянето на услугите. Към датата на настоящия финансов отчет няма остатък по тези задължения (вж. Пояснение 15).

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в Пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.21.3. Измерване 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 вероятно 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).

Ръководството преценява адекватността на очакваните кредитни загуби за вземания от клиенти по продажби, вземания по заеми и за други финансови вземания, в т.ч. на вземания от свързани лица, на база на анализ и оценка на изменението кредитния риск, в т.ч. възрастов анализ на вземанията, анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане, промени в икономическите условия, кредитното поведение и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2025 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 7 162 хил. лв. (2024 г.: 0 хил. лв.). Допълнителна информация е предоставена в пояснителна бележка 31.2.

4.21.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден 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 (вж. Пояснение32).

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025 '000 лв.	2025 участие%	2024 '000 лв.	2024 участие%
Елпром АД	България	Недвижими имоти	22 212	96,46	22 212	96,46
Варна Истейтс Мениджмънт ЕООД	България	Недвижими имоти	2 200	100,00	2 200	100,00
Експерт Снаб ООД	България	Търговия	459	50,00	459	50,00
М КАР Скопие ЕООД	Македония	Търговия	20	100,00	20	100,00
М Инс ЕООД Скопие	Македония	-	10	100,00	10	100,00
			24 901		24 901	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Ръководството на Дружеството е извършило проверка за индикации дали тяхната балансова стойност значително се различава от справедливата им стойност и не е установило съществени различия.

През 2025 г. Дружеството е получило дивидент от М КАР Скопие ЕООД в размер на 6 685 хил. лв.

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

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в градовете София, Бургас и Благоевград, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	20 331	20 049
Новопридобити активи, чрез:		
- прехвърляния от ползван от собственика имот	-	-
Продадени активи	-	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13	282
Балансова стойност към 31 декември	20 344	20 331

Повече информация относно справедливата стойност, определена от независим лицензиран оценител и използваните методи, допускания и информация към 31.12.2025 г. е представена в Пояснение 32.2 .

Към 31.12.2025 г. Дружеството е учредило залог върху своите инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 19 932 хил. лв. в полза на търговска банка като обезпечение по банков кредит – овърдрафт с падеж 27.07.2026 г., отпуснат на трето лице.

Повечето от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 1 027 хил. лв. (2024 г.: 941 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми”. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за материали“ в размер на 21 хил. лв. (2024 г.: 21 хил. лв.) и ред „Други разходи“ в т.ч. разходи за местни данъци и такси в размер на 157 хил. лв. (2024 г.: 161 хил. лв.).

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 година от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Към 31 декември 2025 г.	1 027	5 135	6 162
Към 31 декември 2024 г.	941	4 705	5 646

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини и оборудване, транспортни средства, инвентар и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства, инвентар и други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	162	145	307
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	162	145	307
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(92)	(138)	(230)
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	(5)	(2)	(7)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(97)	(140)	(237)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	65	5	70

	Машини и оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства, инвентар и други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	160	144	304
Новопридобити активи	2	1	3
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	162	145	307
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(86)	(136)	(222)
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	(6)	(2)	(8)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(92)	(138)	(230)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	70	7	77

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. Към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г. не е имало договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2025 г.	Признати в печалби и загуби	31 декември 2025 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	1 111	1	1 112
Текущи активи			
Предоставени заеми	-	(395)	(395)
Търговски и други вземания	-	(178)	(178)
Вземания от свързани лица	-	(143)	(143)
Текущи пасиви			
Персонал	-	(2)	(2)
	1 115	(717)	398
Отсрочени данъчни активи			(718)
Отсрочени данъчни пасиви	1 115		1 116

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2024 г.	Признати в печалби и загуби	31 декември 2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	1 083	28	1 111
	1 087	28	1 115
Отсрочени данъчни пасиви	1 087		1 115

Отсрочените данъчни пасиви са възникнали в резултат на осъществената бизнескомбинация — вливане на 02.06.2011 г. и са свързани с разликата между балансовата стойност на нетекущите активи и тяхната данъчна стойност.

9. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Стоки	6	9
Материали	3	3
Материални запаси	9	12

През 2025 г. общо 68 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2024 г.: 164 хил. лв.) в статия „Себестойност на продадените стоки“. Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. не са възникнали индикации за обезценка, в резултат на което Дружеството не е признало загуби от обезценка на материални запаси.

Материалните запаси към 31 декември 2025 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

10. Предоставени заеми

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило заеми на търговски контрагенти с общ размер 35 507 хил. лв. (2024 г.: 38 440 хил. лв.). Всички заеми са текущи със срок на погасяване до 1 година. Лихвеният процент по заемите е в рамките на пазарните лихвени равнища. Предоставените заеми не са обезпечени.

Вземанията по предоставени заеми са класифицирани като дългови инструменти по амортизирана стойност. През 2025 г. ръководството на Дружеството разработило и въвело методология за оценка на очакваните кредитни загуби по финансовите активи, включително вземанията по предоставени заеми, базирана на оценка на кредитния риск на контрагентите, историческа информация за събираемостта и налична прогнозна информация за бъдещи икономически условия. В резултат от прилагането на тази методология през 2025 г. Дружеството е признало загуба от обезценка на вземанията по предоставени заеми за периода (вж Пояснение 31.2).

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

За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството, вижте Пояснение 31.2.

11. Търговски и други вземания

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски вземания	291	149
Вземания по цесии	25 057	24 391
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(1 786)	-
Финансови активи	23 562	24 540
Аванс за покупка на инвестиции	1 650	-
Други вземания	-	20
Нефинансови активи	1 650	20
Общо търговски и други вземания	25 212	24 560

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

През 2025 г. ръководството на Дружеството разработило и въвело методология за оценка на очакваните кредитни загуби по търговските си вземания и вземанията по цесии, базиран на оценка на кредитния риск на контрагентите, историческа информация за събираемостта и налична прогнозна информация за бъдещи икономически условия. В резултат от прилагането на този подход през 2025 г. Дружеството е признало загуба от обезценка на търговски вземания за периода (вж Пояснение 31.2).

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 1 650 хил. лв. във връзка с планирано придобиване на 100% от дружествените дялове на „С и Р“ ЕООД. Сделката по придобиването е финализирана през 2026 г., когато е осъществено прехвърлянето на собствеността върху инвестицията в дъщерното предприятие (вж Пояснение 34).

През 2025 г. и през 2024 г. не са отписвани вземания.

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	121	205
Пари и парични еквиваленти	121	205

Към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани парични средства. Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 2 494 631 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2025 Брой акции	31.12.2024 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 494 631	2 494 631
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	2 494 631	2 494 631

Списъкът на основните акционери с права на глас на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Астер 2000 ЕООД	478 990	19,20	478 990	19,20
ЗАД Армеец	175 983	7,05	175 983	7,05
УПФ „Съгласие“	174 200	6,98	174 200	6,98
УПФ „ЦКБ-Сила“	146 570	5,88	146 570	5,88
УПФ „Бъдеще“	147 237	5,90	147 237	5,90
Други юридически лица	1 353 033	54,24	1 352 971	54,24
Физически лица	18 618	0,75	18 680	0,75
	2 494 631	100,00	2 494 631	100,00

13.2. Премиян резерв

Във връзка с увеличението на капитала на „Химснаб България“ АД към датата на преобразуване на Дружеството — 02.06.2011 г., са издадени 2 443 810 броя нови поименни, непривилегировани, безналични акции с номинална стойност 1 лв. и с емисионна стойност 31.68 лв. всяка една. Общата емисионна стойност на новите 2 443 810 броя акции е била в размер на 77 420 хил. лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите е отчетена като премиян резерв на стойност 74 976 хил. лв. Разходи по емисията на акциите не са възникнали.

13.3. Други резерви

Всички суми са в '000 лв.	Законови резерви	Общи резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2024 г.	192	3 223	3 415
Данъчни ефекти от обратно проявление на временни разлики	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	192	3 223	3 415
Данъчни ефекти от обратно проявление на временни разлики	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	192	3 223	3 415

Законовите резерви включват фонд Резервен, формиран от разпределение на печалби съгласно решения на акционерите в съответствие с Търговския закон и Устава на Дружеството.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(364)	(399)
Разходи за социални осигуровки	(57)	(73)
Разходи за персонала	(421)	(472)

14.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	21	25
Задължения за осигуровки	11	13
Неизползвани отпуски	16	7
	48	45

15. Приходи за бъдещи периоди

В съответствие със счетоводната политика на Дружеството, получените авансово възнаграждения по договори с клиенти се признават като приходи за бъдещи периоди (договорни задължения) и се признават като приход през периода, в който съответното задължение за изпълнение е удовлетворено. Приходите за бъдещи периоди представляват нефинансови пасиви и могат да бъдат анализирани както следва:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Предплащания свързани с вещно право върху недвижим имот — дългосрочна част	-	-
Предплащания свързани с вещно право недвижим имот — краткосрочна част	-	184
Общо приходи за бъдещи периоди	-	184

16. Търговски и други задължения

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Търговски задължения	63	68
Други задължения	24 441	24 464
Финансови пасиви	24 504	24 532
Данъчни задължения	20	188
Задължения за корпоративен данък	197	191
Нефинансови пасиви	217	379
Общо текущи търговски и други задължения	24 721	24 911

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Задължения по получени заеми

17.1. Получени заеми от финансови предприятия

Към 31.12.2025 Химснаб България АД няма задължения към финансови институции (31.12.2024 г.: 4 200 хил.лв.).

17.2. Получени заеми от търговски контрагенти

Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита получени заеми от външни контрагенти в размер на 236 хил.лв. (вкл. начислени лихви за 16 хил.лв.). Заемите са краткосрочни, с падеж до края на 2025 г, необезпечени, сключени при пазарни лихвени равнища.

18. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми	1 027	941
Приходи от продажба на стоки	83	196
	1 110	1 137

Приходите от наеми се признават на линейна база през срока на лизинговите договори.

Приходите от продажба на стоки се признават в определен момент.

Всички приходи от продажби и през двата представени периода са отчетени от местни клиенти.

19. Други приходи

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от учредено възмездно вещно право	184	218
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	12	314
Други приходи	26	24
	222	556

В Другите приходи са включени приходи от товаро-разтоварна дейност, както и други услуги които са по договори с клиенти, и се признават с течение на времето.

20. Печалба от продажба на нетекущи активи

През 2025 г. и 2024 г. не са реализирани приходи от продажба на нетекущи активи.

21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Гориво	(12)	(12)
Ремонт на сгради	(1)	(1)
Консумативи и сервизно обслужване автомобили	(3)	(1)
Офис консумативи	(5)	(7)
	<u>(21)</u>	<u>(21)</u>

22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Консултантски и одиторски услуги	(99)	(93)
Ел. енергия	(38)	(12)
Разходи за абонаментно обслужване	(12)	(19)
Други	(99)	(79)
Застраховки	(19)	(43)
Телефон	(9)	(6)
Вода	(1)	(1)
Охрана	(2)	(2)
	<u>(279)</u>	<u>(255)</u>

23. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за обезценка на вземания	(7 163)	-
Разходи за местни данъци и такси	(157)	(161)
Разходи за леки автомобили	(1)	(1)
Глоби и неустойки	(15)	-
Отписани вземания	(11)	-
Други разходи	(47)	(51)
	<u>(7 394)</u>	<u>(213)</u>

24. Финансови приходи и разходи

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(461)	(447)
Отрицателни курсови разлики	(1)	-
Банкови такси и комисионни	(2)	(3)
Финансови разходи	<u>(464)</u>	<u>(450)</u>

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

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 743	2 293
<i>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</i>	<i>2 743</i>	<i>2 293</i>
Приходи от изплатени дивиденди	6 685	7 285
Финансови приходи	9 428	9 578

25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 106	9 689
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(211)	(969)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(723)	(6)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	340	400
Текущ разход за данъци върху дохода	(594)	(575)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	717	(28)
Приход/(Разход) за данъци върху дохода	123	(603)

Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

26. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	2 228 777	9 086 549
Средно претеглен брой акции	2 494 631	2 494 631
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,89	3,64

27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни 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.

27.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги	10	9
Предоставени заеми	(303)	(13 492)
Приходи от лихви по предоставени заеми	859	607
Постъпления от предоставени заеми	24	2 151
Възстановени лихви по получени заеми	359	-
Получени дивиденди	6 685	7 285

27.2. Сделки с акционери

Дружеството оповестява и съществени сделки с акционери, независимо от липсата на упражняван контрол върху дружеството.

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги	23	14
Покупка на стоки и услуги	-	(1)

27.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(94)	(89)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(14)
Служебни автомобили	(5)	(9)
Общо краткосрочни възнаграждения	(112)	(112)

28. Разчети със свързани лица в края на годината

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	24 825	24 049
Загуби от обезценка на вземания от свързани лица	(1 431)	-
Общо текущи вземания от свързани лица	23 394	24 049
Общо вземания от свързани лица	23 394	24 049

Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита вземания основно по предоставени заеми на дъщерни предприятия в брутен размер на 24 825 хил.лв. (вкл.натрупани лихви на стойност 1 745 хил.лв.). Краткосрочните заеми са необезпечени, отпуснати при пазарни лихвени равнища, със срок на погасяване до края на 2026 г.

През 2025 г. ръководството на Дружеството разработило и въвело методология за оценка на очакваните кредитни загуби по финансовите активи, включително вземанията по предоставени заеми на свързани лица, базирана на оценка на кредитния риск на контрагентите, историческа информация за събираемостта и налична прогнозна информация за бъдещи икономически условия. В резултат от прилагането на тази методология през 2025 г. Дружеството е признало загуби обезценка на вземанията от свързани лица за периода (вж Пояснение 31.2).

29. Безналични сделки, условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Дружеството.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е учредило залог върху свои инвестиционни имоти полза на търговска банка като обезпечение по банков кредит–овърдрафт, отпуснат на трето лице (вж. Пояснение 6). Обезпечението може да бъде реализирано от банката при неизпълнение на кредита от страна на длъжника.

Освен посоченото по-горе, към датата на финансовия отчет не са идентифицирани други условни пасиви по отношение на дъщерни, асоциирани или други предприятия.

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

30. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски и други вземания	11	23 562	24 540
Краткосрочни финансови активи	32.1	350	156
Предоставени заеми	10	35 507	38 440
Вземания от свързани лица	28	23 394	24 049
Пари и парични еквиваленти	12	121	205
Дългови инструменти по амортизирана стойност		82 934	87 390
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски и други задължения	16	24 504	24 532
Задължения по заеми	17	236	
Задължения към финансови предприятия	17	-	4 200
Финансови пасиви по амортизирана стойност		24 740	28 732

Вижте Пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 31.

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 30. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

31.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

31.1.1. Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Всички лихвоносни финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	23 562	24 540
Краткосрочни финансови активи	350	156
Предоставени заеми	35 507	38 440
Вземания от свързани лица	23 394	24 049
Пари и парични еквиваленти	121	205
Балансова стойност	82 934	87 390

Дружеството следи редовно изпълнението на задълженията на своите контрагенти и оценява кредитния риск по финансовите си активи, включително предоставени заеми, вземания по цесии и вземания от свързани лица. Оценката на кредитния риск и на очакваните кредитни загуби се извършва в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“, като финансовите активи се класифицират по фази (stages) в зависимост от наличието на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното им признаване. При оценката на кредитния риск Дружеството прилага вътрешна оценка, която се основава основно на:

- възрастов анализ на вземанията на портфейлна база по отделни договори,
- информация за текущото финансово състояние на контрагентите, когато е налична,
- историческо поведение при обслужване на задълженията и други релевантни факти и обстоятелства.

На тази база се преценява дали е налице значително увеличение на кредитния риск и съответно се определя необходимата загуба от обезценка по модела за очаквани кредитни загуби.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена, както следва:

Предоставени заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	Общо '000 лв.
Експозиция на предоставени заеми преди обезценка	-	39 452	-	39 452
Очаквани кредитни загуби	-	(3 945)	-	(3 945)
Експозиция на предоставени заеми след обезценка към 31 декември 2025	-	35 507	-	35 507
Търговски и други вземания	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	Общо '000 лв.
Експозиция на търговски и други вземания преди обезценка	-	25 057	-	25 057
Очаквани кредитни загуби	-	(1 786)	-	(1 786)
Експозиция на търговски и други вземания след обезценка към 31 декември 2025	-	23 271	-	23 271
Вземания от свързани лица	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	Общо '000 лв.
Експозиция на вземания от свързани лица преди обезценка	17 515	7 310	-	24 825
Очаквани кредитни загуби	(876)	(555)	-	(1 431)
Експозиция на вземания от свързани лица след обезценка към 31 декември 2025	16 639	6 755	-	23 394

Ръководството счита, че към датата на финансовия отчет финансовите активи, които не са просрочени или не показват индикации за значително увеличение на кредитния риск, се характеризират с ниско ниво на кредитен риск.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделни контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от немалък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Към 31.12.2025 г. стойността на вземанията, които не са нито просрочени, нито обезценени, е в размер на 291 хил.лв.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

31.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. 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 заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по търговски заеми	-	236	-	-
Търговски и други задължения	280	24 441	-	-
Общо	280	24 677	-	-

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към финансови предприятия	4 200	-	-	-
Търговски и други задължения	447	24 464	-	-
Общо	4 647	24 464	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

32. Оценяване по справедлива стойност

32.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни. Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи				
Акции и дялове		-	350	350
Общо активи	-	-	350	350

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи				
Акции и дялове	-	-	156	156
Общо активи	-	-	156	156

Към 31.12.2024 г. Дружеството отчита краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3 се използват методи за оценка и предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към края на годината.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Салдо към 1 януари	156	-
Печалби или загуби, признати в/във:		
Покупки/ продажби	194	156
Финансови приходи	-	-
Салдо към 31 декември	350	156

32.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земи и сгради	-	-	20 344	20 344

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земи и сгради	-	-	20 331	20 331

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Земите и сградите са преоценени към 31.12.2025 г. Предишната преоценка е била извършена към 31.12.2024 г.

Оценката по справедлива стойност на земите се базира на наблюдавани индикативни офертни цени за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и скonto за офертност.

Справедливата стойност на сградите е оценена, като е използван методът на амортизираната възстановителна стойност. Той се базира на наблюдаеми цени за строителни работи за сгради подобни на оценяваните и на ненаблюдаеми допускания, от които най-същественото е степен на физическо изхабяване.

Спецификата на активите на Дружеството и икономическа среда в страната биха могли да доведат до вариации в използваните допускания и преценки при определяне на справедливата стойност.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както е оповестено в Пояснение 6.

33. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заемите, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Собствен капитал	104 505	102 276
Коригиран капитал	104 505	102 276
Общо задължения	25 005	29 340
- Пари и парични еквиваленти	(121)	(205)
Нетен дълг	24 884	29 135
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.24	1:0.28

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на посоченото по-долу.

На заседание на Съвета на директорите на „Химснаб България“ АД, проведено на 12.12.2025 г., е взето решение Дружеството да придобие 100% от дружествените дялове на „С и Р“ ЕООД. Придобиването е вписано в Търговския регистър на 02.02.2026 г., с което „С и Р“ ЕООД става дъщерно предприятие на „Химснаб България“ АД. За управител на „С и Р“ ЕООД е вписан Мартин Сеферинов Първанов.

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.

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран и произтичащата от него икономическа и пазарна несигурност.

Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Информацията относно оценката на потенциалното въздействие върху дейността на Дружеството е представена в бележка „Прилагане на принципа за действащо предприятие“. Към датата на одобрение на финансовия отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Дружеството, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати.

35. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 16.03.2025 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100 “н”, ал.4, т.4 от ЗППЦК

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ:

1. **Мартин Сеферинов Първанов**, Изпълнителен директор на “ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ” АД – София
2. **Елена Николова Драганова**, Главен счетоводител на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ” АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Одитираният годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента.
2. Годишният индивидуален доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието, състоянието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

ДЕКЛАРАТОРИ:

1. Изп. Директор:
MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Digitally signed by MARTIN SEFERINOV PARVANOV
Date: 2026.03.27 16:01:29 +02'00'
/М.Първанов/

2. Гл.счетоводител:.....
ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Date: 2026.03.27 17:13:32 +02'00'
/Е.Драганова/

До: акционерите на "Химснаб България" АД
Адрес: гр. София п.к. 1271
кв. „Илиянци“, ул. „Складова база“ №1

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната,

Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД (с рег. № 0167 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта) с ЕИК 203465145, със седалище, адрес на управление и кореспонденция гр. София, п.к. 1505, бул. Ситняково №48 ет.7, и в качеството ми на регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД, **декларирам, че**

одиторско дружество „Кроу България Одит“ ЕООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на „Химснаб България“ АД за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР за Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27.03.2026 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на „Химснаб България“ АД за 2025 г., издаден на 27.03.2026 г.

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: „По наше мнение, приложеният индивидуален 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 МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС)“ (стр. 1 от одиторския доклад).

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Химснаб България“ АД със свързани лица. Информацията относно сделки със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснение 27 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или други информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“.

Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*)

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на “Химснаб България” АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата 27.03.2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27.03.2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Гюляй Рахман
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by
GYULYAY
MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.03.27
15:44:34 +02'00'

Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

гр. София