

Ерфолг 1 ЕАД**КОНСОЛИДИРАН Отчет за финансовото състояние**

към 30.09.2025г

	Прил.	30.09.2025 г	31.12.2024 г
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти (земя)	4.1	77 816	77 816
Предоставени заеми свързани лица	14	-	9 047
Търговска репутация	5	2 884	2 884
		<u>80 700</u>	<u>89 747</u>
Текущи активи			
Предоставени заеми свързани лица	16	5	113
Предоставени заеми	13	120	118
Търговски и други вземания	7	37	13
Аванси за покупка на дялове	6	-	1 939
Парични средства	8	220	238
		<u>382</u>	<u>2 421</u>
Общо активи		<u>81 082</u>	<u>92 168</u>
Собствен капитал и пасиви			
Основен капитал	9	1 000	1 000
Резерви	9	2 659	2 659
Неразпределена печалба	9	69 804	56 406
Непокрита загуба		(4 285)	(4 285)
Текуща печалба / (загуба)		(904)	13 398
		<u>68 274</u>	<u>69 178</u>
Нетекущи пасиви			
Облигационни емисии	10	4 940	13 890
Задължение към финансови институции	11	3 998	5 330
Получени заеми свързани лица		248	
Получени заеми	13	2 116	
		<u>11 302</u>	<u>19 220</u>
Текущи пасиви			
Облигационни емисии	10	76	1 251
Задължение към финансови институции	11	1 332	1 345
Получени заеми свързани лица	14	-	246
Получени заеми	13	-	808
Търговски и други задължения	12	98	120
		<u>1 506</u>	<u>3 770</u>
Общо пасиви		<u>12 808</u>	<u>22 990</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>81 082</u>	<u>92 168</u>

Съставил:

Елена Рачовска

Изп. директор:

Ния Стоянова Темиз

Дата: 29.10.2025 г.

Ерфолг 1 ЕАД**КОНСОЛИДИРАН Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
за периода от 01.09.2025г до 30.09.2025г**

	Прил.	м 1- м 9 2025 хил. лв.	2024 г хил. лв.
Приходи от наеми/аренда	15	64	113
Приходи преоценки		-	14253
Други приходи	16	10	171
Разходи за външни услуги	17	(118)	(89)
Разходи за персонал	18	(19)	(22)
Други разходи	19	(42)	(63)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(105)	14 363
Финансови приходи	20	403	229
Финансови разходи	21	(1 202)	(1 172)
Печалба/(Загуба) преди данъци		(904)	13 420
Разход за данък		-	(22)
Печалба/(Загуба) за периода		(904)	13 398
Доход на 1 акция в лева		(0.45)	6.70
Разход за други данъци		-	-
Друг всеобхватен доход нетно от данъци		(904)	13 398

Съставил:
Елена Рачовска

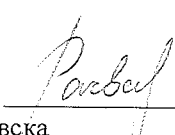
Изп.директор:
Ния Стоянова Темиз

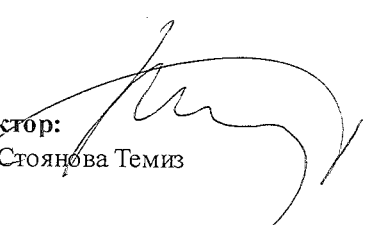
Дата: 29.10.2025 г.

ЕРФОЛГ 1 ЕАД
КОНСОЛИДИРАН Отчет за паричните потоци
за периода от 01.09.2025г до 30.09.2025г

Прил.	м 1- м 9 2025	2024г
	хил.лв	хил.лв
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	24	119
Плащания към доставчици	(131)	(105)
Плащания към персонала и свързани с тях данъци и осигурителни вноски	(24)	(18)
Други парични потоци - плащания	(23)	(36)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(154)	(40)
Инвестиционна дейност		
Аванси за покупка на дялове	1 939	(1 939)
Покупка на дялове (група)	-	(550)
Покупка на краткосрочни финансови активи	-	(4 518)
Продажба на краткосрочни финансови активи	-	5 315
Паричен поток от инвестиционна дейност	1 939	(1 692)
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	-	713
Облигационни емисии - получени	-	6 206
Облигационни емисии - погасени	(10 734)	(4 022)
Получени заеми	1 969	11 617
Получени заеми - погасени главници и лихви	(2 590)	(3 696)
Предоставени заеми - погасени	9 559	2 842
Предоставени заеми - отпуснати	-	(11 868)
Други парични потоци - приходи	-	2
Други парични потоци - разходи	(7)	(14)
Паричен поток от финансова дейност	(1 803)	1 780
Нетна промяна в паричните средства	(18)	48
Парични средства в началото на годината	238	190
Парични средства в края на периода	220	238

8

Съставил: 
Елена Рачовска

Изп.директор: 
Ния Стоянова Темиз

Дата: 29.10.2025 г.

Ерфолг 1 ЕАД**КОНСОЛИДИРАН Отчет за промените в собствения капитал**
за периода от 01.09.2025г до 30.09.2025г

	Основен капитал	Други резерви	Неразпр. печалба / (загуба)	Текуща печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2024 г.	287	2 659	36 618	15 507	55 071
Емисия на дялове	713				713
Разпределяне на печалба			15 507	(15 507)	-
Други изменения в собствения капитал			(4)		(4)
Печалба / (Загуба) за периода				13 398	13 398
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 000	2 659	52 121	13 398	69 178
Разпределяне на печалба			13 398	(13 398)	-
Печалба / (Загуба) за периода				(904)	(904)
Салдо към 30 септември 2025 г.	1 000	2 659	65 519	(904)	68 274

Съставил:

Елена Рачовска

Изи.директор:

Ния Стоянова Темиз

Дата: 29.10.2025 г.

Счетоводна политика и обяснителни бележки

3. Основни положения от счетоводната политика

Настоящият консолидиран отчет на „Ерфолг 1“ ЕАД е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС са общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС). Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО счетоводни стандарти изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в бележките по-долу.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

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

Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев, който от 01.07.1997 г. е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка, в съотношение DEM/BGN = 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение EUR/BGN=1.95583.

Консолидираният финансов отчет към 30.09.2025 г. е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) - отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

При първоначално признаване, всяка сделка, респ. операция в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият

обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като „други оперативни доходи/загуби от дейността“ и се представят нетно.

Приходи

Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти, дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики, приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължение за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 Финансови инструменти.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните

разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, приходи от лихви и дивиденди, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми. Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата).

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

Разходи

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

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно към "други доходи от дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата).

Търговски и други вземания

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

Първоначално оценяване

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

на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

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

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентска корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на финансови активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Като парични еквиваленти се третират краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството.

Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2025 г., както и за предходната 2024 г. е 10% (десет на сто).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или към друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Акционерен капитал и резерви

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е създадено като акционерно дружество и е учредено по реда на Търговския закон (ТЗ). Съгласно изискванията на ТЗ, дружеството следва да формира задължителни резерви в размер на минимум 10% от регистрирания капитал.

Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите на дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят прави месечно съответни вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове, на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала, под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството първоначално признава всеки финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорните парични потоци.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци и определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на дружеството за тяхното управление.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на

финансиране, или за които дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти).

Покупките и продажбите на финансови активи се признават на датата на прехвърляне на собствеността, респ. датата на придобиване на актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи.

Съществуват три категории за отчитане, в които дружеството класифицира своите дългови инструменти, съответно Амортизирана стойност, Справедлива стойност в друг всеобхватен доход (ССДВД) и Справедлива стойност в печалбата или загубата (ССПЗ).

Амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/загуби, заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

ССДВД

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансовите активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по справедлива стойност в Друг всеобхватен доход. Движенията в балансовата стойност се отчитат в Друг всеобхватен доход, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и валутни печалби и загуби, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив се отписва, натрупаната печалба или загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се признава в други печалби/(загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват в финансовия доход чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от курсови разлики се представят в други печалби/(загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за доходите.

ССПЗ

Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД, се оценяват по ССПЗ. Печалбата или загубата от дълговата инвестиция, която впоследствие се оценява по

ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в други печалби/(загуби) през периода, в който възниква.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Дружеството не начислява бъдещи кредитни загуби на средствата в брой и разплащателни сметки.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

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

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

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено

променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти (земя), определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Като определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта е определено специално лице по оценките на подчинение на изпълнителния директор, което организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на външните оценители.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на

годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Съгласно МСФО 9 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. "Ерфолг 1" ЕАД използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Към датата на баланса дружеството отчита търговски и други вземания в размер на 27 хил. лв. представляващи платен аванс за предстоящ одит.

Дефиниции и оценка на елементите на счетоводния баланс

Дълготрайни (нетекущи) активи

Първоначално придобиване

Първоначалното оценяване на нетекущите активи се извършва:

- по цена на придобиване, която включва: покупната цена (вкл. мита и невъзстановими данъци), всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници;
- по справедлива стойност: за получените в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка: приета от съда, и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за получени активи като апортна вноски.

Отписване

Отписването на нетекущите активи от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Печалбата или загубата от нетекущите активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лв., се капитализират.

Дружеството прилага линейния метод за амортизация на амортизируемите дълготрайни активи, при който амортизацията се разпределя пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на актива. Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на дълготрайните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок
		(години)
Компютърна техника	25%	4
Машини и оборудване	15%	6.67
Транспортни средства	10%	10
Сгради	4%	25
Други активи	15%	6.67

Разходът за амортизация на ДМА се начислява от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на актива. Когато се придобива актив, който се нуждае от монтаж – от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация.

Нематериалните активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от дружеството, които нямат физическа субстанция, те са със съществено значение при употребата им и от използването им се очаква икономическа изгода. Един актив се класифицира за признаване и отчитане като нематериален актив, когато отговаря на определения за нематериален актив; при придобиването му той може надеждно да се оцени и се очакват икономически изгоди от използването на актива.

Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка.

Последващите разходи, свързани с нематериален актив, могат да бъдат разходи, направени във връзка с нематериален актив, които се признават за текущи разходи в периода на възникването. Такива разходи са разходи за поддържане на патенти, търговски марки, франчайз; разходи за въвеждане на актива в експлоатация (начални разходи); разходи за обучение.

Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на нематериалните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок
		(години)
Нетекущи нематериални активи, с ограничен срок на ползване	33,33%	3
Програмни продукти	50%	2

4.1 4.1. Инвестиционни имоти (земя)

Притежаваните в групата имоти са с обща площ 1,543,639 кв.м. – урбанизирани и неурбанизирани поземлени имоти, разположени на територията на област Пловдив. Отчетната им стойност е посочена по дружества по-долу:

Прил. 4.1	Инвестиционни имоти (земя)
<u>Преоценена стойност, включително новопридобити</u>	
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД	10 641
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД	4 227
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	27 730
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	11 503
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД	23 715
Отчетна стойност към 31 Декември 2024 г	77 816

Преоценена стойност, включително новопридобити

Ди Ви Ар Лимитид ЕАД	10 641
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД	4 227
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	27 730
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	11 503
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД	23 715
Отчетна стойност към 30 Септември 2025 г	77 816

Тест за оценка на пазарните стойности се извършва веднъж годишно, при изготвяне на ГФО.

5. Търговска репутация

Търговската репутация представлява разликата между покупната цена на дяловете и дъщерите дружества и нетните им активи към датата на придобиване.

6. Аванси за покупка на дялове

През 2024 г дружеството е подписало споразумение с „ДК Лед България“ ЕООД и „Сити Контрол“ ЕООД за покупка на част от акциите на едно от свързаните по силата на управление и собственост лица – „Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД.

През 2025г. Дружеството е подписало споразумение с ИП ЕЛПЕ АД за прехвърляне на вземанията си от ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД и СИТИ КОНТРОЛ ЕООД, като през трето тримесечие на 2025г. това вземане е погасено от ИП ЕЛПЕ АД.

Прил. 6	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД		978
СИТИ КОНТРОЛ ЕООД		961
Аванси за покупка на дялове	-	1 939

7. Търговски и други вземания

Търговските вземания на групата възникват във връзка с отдаване под наем/аредна на притежаваните имоти. Договорите с наемателите са сключени при разсрочено плащане, обвързано с календара на стопанската година.

Прил. 7	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
ЗП Тодор Георгиев Ванев	13	13
Грант Торнтон ООД	14	-
Други вземания	10	
Търговски и други вземания	37	13

8. Парични средства

Групата има открити банкови сметки в лева и евро в Българска Банка за Развитие, Тексим Банк и Юробанк България. Блокираните средства в банкова сметка са по изискване на Българска Банка за Развитие във връзка със сключения през 2019г Договор за банков кредит. Неснижаемият отстатък по тази сметка е 65 хил. евро (127 хил. лв.)

Прил. 8	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Парични средства в банкова сметка (лева)	59	60
Парични средства в банкова сметка (евро)	-	17
Блокирани средства в банкова сметка (евро)	127	127
Парични средства в каса (лева)	34	34
Парични средства	220	238

9. Собствен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 септември 2025 г., внесенният напълно капитал е в размер на 1,000 хил. лв., разпределен в 200 дяла по 1000 лева всеки.

Прил. 9	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Основен капитал	1 000	1 000
Резерви	2 659	2 659
Неразпределена печалба, текуща дейност	330	330
Неразпределена печалба, преоценка имоти-преминаване по МСФО	59 395	45 997
Неразпределена печалба, заеми	10 079	10 079
Непокрита загуба	(4 285)	(4 285)
Текуща печалба	(904)	13 398
Собствен капитал	68 274	69 178

10. Облигационни емисии

На основание чл. 204, ал. 3 и чл. 205, ал. 2 от Търговския закон и съгласно чл.20, т. и) от Устава на дружеството и във връзка с Решение за издаване на облигационен заем на Едноличния

собственик на капитала на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, в края на 2023 г и през 2024 г на инвестиционната общност е предоставена възможност да участва в записването на три отделни облигационни емисии, при условията на частно (непублично) пласиране. Първата облигация с код ISIN: BG2100045231 в размер на 2,600 лева е погасена през 2024г.

Облигационна емисия с код ISIN: BG2100052245 и главница 10,000 хил. лв. е изкупена обратно през трето тримесечие в значителен размер, като окончателно плащане по нея е извършено е в началото на м. Октомври 2025г.

Прил. 10	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Дължима главница (ISIN:BG2100024244)	4 890	4 890
Дължима главница (ISIN: BG2100052245)	50	9 000
Нетекущи задължения	4 940	13 890
Дължима главница (ISIN: BG2100052245)	-	1 000
Дължими лихви (ISIN:BG2100024244)	74	169
Дължими лихви (ISIN: BG2100052245)	2	82
Текущи задължения	76	1 251
Облигационни емисии	5 016	15 141

11. Задължение към финансови институции

Полученият банков заем от Българска банка за развитие е посочен в Отчета за финансовото състояние спрямо предстоящите плащания съгласно погасителния план – в текущи задължения са посочени частта от главницата, дължима веднъж годишно и начислената, но неплатена края на отчетния период.

Текущите плащания на лихва и такси за обслужване на кредита, както и отсрочените по време на Covid-19 пандемията лихви и такси се признават в отчета за всеобхватния доход едновременно с плащането им.

Прил. 11	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Нетекущи задължения главница	3 998	5 330
Текущи задължения главница	1 332	1 331
Текущи задължения за лихви		14
Задължение към финансови институции	5 330	6 675

12. Търговски и други задължения

Прил. 12	30 септември 2025г	31 декември 2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Клиенти по аванси	-	41
Корпоративен данък	2	22
Общински данъци - такса смети и данък имоти	96	51
Персонал		2
Персонал - данъчни и осигурителни задължения		3
Текущи търговски задължения към доставчици		1
Търговски и други задължения	98	120

13. Заеми – предоставени и получени към и от дружества извън кръга на групата и свързаните лица.

Групата отчита заеми – предоставени и получени – в раздел текущи активи, респективно текущи пасиви на Отчета за финансовото състояние. Заемите са лихвоносни и с матуритет 12 месеца. Получените през 2025г заеми от несвързани лица са представени съобразно матуритета си спрямо датата на отчета.

Прил. 13	30 септември 2025г	31 декември 2024г
	хил. лв.	хил. лв.
ДНС Финанс ООД	36	35
Колев Плюс ЕООД	36	35
Прайм Бизнес Консултинг АД	24	24
Енергийн ЕООД	24	24
Предоставени заеми (общо)	120	118
Гриин Пропърти Сървисиз	-	215
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	42
Тиз Инвест АД	-	551
Получени заеми (текущи)	-	808
Тиз Инвест АД	2 116	
Получени заеми (нетекущи)	2 116	-
Получени заеми (общо)	2 116	808

14. Оповестяване на свързани лица и сделките с тях

Състав на свързаните лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала и дружествата, с които Ерфолг 1 ЕАД е свързано по силата на общ контрол.

По силата на управителни функции, членове на Съвета на директорите ЕРФОЛГ1 ЕАД са:

- Калин Павлов Тихолов – член на СД до 21 март 2024 г.
- Деян Величков Борисов – член на СД от 21 март 2024 г.
- Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД,
- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор.

По силата на участие в капитала, акционери в ЕРФОЛГ1 ЕАД: Ния Стоянова Темиз, ЕГН 7903306279, участие - 100%; Изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала;

Дружества, извън групата, но свързани чрез общ контрол:

- А.С.А. ЕООД
- Рубилдс ООД
- Рухаус ООД
- Рухаус 2 ЕООД
- СИТИ КОНТРОЛ ЕООД
- Индустриални решения ЕЛПЕ ООД

Задълженията и вземанията към/от дружествата, свързани чрез общ контрол към 30.09.2025 г. и 31.12.2024 г са както следва

	30 септември 2025г	31 декември 2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Гардънс Сити ЕООД	-	15
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	5	5
ИП ЕЛПЕ АД - лихви	-	93
ИП ЕЛПЕ АД - главници	-	-
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	5	113
ИП ЕЛПЕ АД - главници	-	9 047
Предоставени заеми на свързани лица (нетекущи)	-	9 047
Сити Контрол ЕООД	156	-
Ния Темиз - временно предоставени средства	92	-
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	248	-
Сити Контрол ЕООД	-	154
Ния Темиз - временно предоставени средства	-	92
Получени заеми от свързани лица (текущи)	-	246

15. Приходи от наеми/аренда

За стопанската 2025г. /2026г. не са сключвани договори за отдаване под наем/аренда на земеделските земи. Практиката е договорите за наем да са едногодишни, да се подписват за всяка година, като обхващат периода на стопанската година от 01 октомври до 30 септември на следващата година. За сключените през 2024 г. договори, Групата отчита приходи от отдаването на земеделската земя по наем/аренда, които се признават пропорционално, на тримесечна база включително и през текущия период.

Прил. 15	м 1-м 9 /2025г	2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване под наем	64	113
Приходи от наеми/аренда	64	113

16. Други приходи

През периода Януари -Септември на 2025г Групата отчита други приходи в размер на 10 хил. лв.. За сравнение през 2024 г. както са отчетени приходи, реализирани са от събрани вземания от

Рилон Пещерска ЕАД – отчетени като други приходи, както и отписва задължения по заеми с изтекъл давностен срок.

	Прил. 16	м 1-м 9 /2025г	2024г
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от събиране на вземания		10	1
Приходи от отписване на задължения		-	170
Други приходи		10	171

17. Разходи за външни услуги

Основните разходи на дружеството са свързани с разходи за услуги от различно професионално естество – юридически и счетоводни услуги, такси към доверители по облигационни емисии, такси към Централен депозитар, оценители и други доставчици на услуги. През текущия период се отчита повишение на разходите за външни услуги в направления одиторски и счетоводни – поради промяна в изискванията за изготвяне на отчетите на групата, както и правни услуги и услуги от довереници по облигационни емисии. Отчита се ръст и в нотариалните и други държавни такси породено от допълнителната ипотека по облигационна емисия ISIN код BG2100052245.

Разходите за външни услуги, отнасящи се към основната дейност на дружеството, разпределени както следва:

	Прил. 17	м 1-м 9 /2025г	2024г
		хил. лв.	хил. лв.
Одит		8	3
Счетоводни и правни услуги		25	35
Услуги от довереници по сделки с фин.инструменти		-	14
Услуги от довереници по облигационни емисии		45	8
Такси към централен депозитар		7	7
Пазарни оценки		7	10
Геодезическо заснемане		-	6
Други проф.услуги (подбор персонал,преводи, домейн и др.)		3	4
Държавни и нотариални и други такси		23	2
Разходи за външни услуги		118	89

18. Разходи за персонала

С помощта на фирма за наемане на персонал през 2024 г дружество от групата – Рилон Цалапица Инвестмънст наема на трудов договор технически сътрудник. Разходите за възнаграждение и свързаните с тях осигурителни вноски за фондовете на ДОО, ДЗПО и здравно осигурителни фондове са посочени в отчета както следва:

	Прил. 18	м 1-м 9 /2025г	2024г
		хил. лв.	хил. лв.
Разход за възнаграждения		16	19
Разход за осигурителни/здравни вноски		3	3
Разходи за персонал		19	22

19. Други разходи

За част от дружествата от групата на Ерфолг 1 ЕАД, които са собственици на поземлени имоти, попадащи в урбанизирани територии възникват задължения за плащане на местни данъци и такси. Разходите за тези общински данъци и такси са посочени по-долу:

Прил. 19	м 1-м 9 /2025г	2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Разход за местни данъци и такси	42	57
Други непреки разходи		6
Други разходи	42	63

20. Финансови приходи

Предоставените заеми към дружества извън групата се олихвяват на месечна база съобразно посочените в договорите за заем лихвени проценти. През периода Януари - Септември на 2025г Групата отчита ръст в приходите от лихви, дължащ се на предоговорени лихвени условия по предоставени заеми на дружества свързани по силата на управление. За сравнение през 2024г, освен приходи от лихви са отчетени приходи от сделки с финансови инструменти, резултат от участието си чрез инвестиционен посредник на финансовите пазари в България.

Прил. 20	м 1-м 9 /2025г	2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	403	155
Приходи от сделки с финансови инструменти		74
Финансови приходи	403	229

21. Финансови разходи

За повече яснота Дружеството отчита финансовите разходи по отделно обособени счетоводни сметки, данните от които са представени в табличен вид както следва:

Прил. 21	м 1-м 9 /2025г	2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви - банков заем	531	679
Разходи за лихви - получени заеми в лева	54	102
Разходи за лихви - облигационни емисии	608	369
Разходи от сделки с финансови инструменти		6
Банкови такси	8	15
Разходи от преоценка валутни позиции	1	1
Финансови разходи	1 202	1 172

22. Доход на акция

Нетната печалба или загуба на акция се изчислява като се раздели нетната обща печалба (загуба) на броя издадени акции от капитала на дружеството.

Прил. 22	30 септември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Печалба /(Загуба) за периода	(904)	13 398
Нетна печалба / (Загуба) за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция	(904)	13 398
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция	2 000	2 000

23. Възнаграждения на ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Доклада за дейността. Както и в предходните години, така и в текущия период не са начислявани и/или изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал.

24. Възнаграждение за одиторски услуги

Възнаграждението на регистрирания одитор през 2025 година е за независим финансов одит на индивидуални и консолидирани отчети. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството, извън независим финансов одит на финансови отчети.

25. Събития след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен консолидирания междинен финансов отчет до датата на изготвянето му не са настъпили важни и/или значителни за дейността на дружеството коригиращи или некоригиращи събития, които могат да окажат влияние върху представените данни към 30 септември 2025 г. Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Ния Темиз:

Изпълнителен директор

ЕРФОЛГ 1 ЕАД

Консолидиран доклад за дейността
Към 30 Септември 2025г

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. Информация за групата

Дейността на ЕРФОЛГ 1 ЕАД – предприятието майка и неговите дъщерни дружества („Групата“) се състои в управление на собствени земеделски имоти разположени на територията на област Пловдив в общините Златитрап, Раковски, Трилистник и както и реализиране на свързани с част от тях проекти и индустриални паркове тип А.

Основен предмет на дейност

Предприятието майка – ЕРФОЛГ1 ЕАД е учредено на 27.05.2019г като еднолично акционерно дружество с ЕИК 205674631. Седалището на дружеството е в Република България, гр. София, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3. Изпълнителен директор на Дружеството от датата на учредяването му до този момент е Ния Стоянова Темиз.

ЕРФОЛГ 1“ ЕАД притежава 100% от дяловете/акциите на шестте си дъщерни дружества както следва:

1) **Ди Ви Ар Лимитид ЕАД**, ЕИК 160130056 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 19.11.2007г., с регистриран капитал в размер на 60,000 (шестдесет хиляди) лева, разпределен в 1 200 бр. налични поименни акции с номинална стойност 50 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 07.05.2008г. Бирлинг България ЕАД джирова акциите си на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С Джиро от 19.03.2009г. Рилон Лимитид, Израел прехвърля половината от притежаваните от него акции, в полза на Симпкинс Груп Лимитид, Британски Вирджински острови. С Джиро от 17.07.2019г. Рилон Лимитид, Израел прехвърля притежаваните от него 600 бр. акции, с номера от 001 до 600, в полза на ЕРФОЛГ 1 ЕАД. На 23.04.2020 г. е взето решение за едновременно намаляване на капитала на дружеството чрез обезсилване на акциите с номера от 601 до 1200 вследствие изключване на акционера Симпкинс Груп Лимитид, и за увеличаване на капитала също с 30,000 лв., чрез издаване на нови 600 бр. акции с номинал 50 лв. всяка, които ще бъдат записани от ЕРФОЛГ 1 ЕАД посредством извършване на парична вноска. След посоченото решение като едноличен собственик на акционерния капитал е вписано ЕРФОЛГ 1 ЕАД. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

2) **Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД**, ЕИК 115888910 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 30.05.2005 г, с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Боян Александров Станоев. С джиро от 10.11.2005г същият прехвърля всички акции в полза на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. На 18.06.2007г. Рилон Лимитид прехвърля чрез джиро 10 000 бр. акции на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892. На 02.08.2007г. Рилон Лимитид прехвърля чрез съответни джиро: 4 500 бр. акции на Дан Уагнър (Израел), 1 000 бр. акции - на Ювал Уагнър (Израел), 4 500 бр. акции – на Гауди Лимитид (Израел), 5 000 бр. акции – на М.Т.Г. Иншурънс Ейдънсис (Израел) /впоследствие преименувано на Ем. Ти. Джи. Мениджмънт енд Дивелъпмънт лимитед/. На 03.08.2007г. Гауди Лимитид (Израел) прехвърля чрез джиро своите 4 500 бр. акции в полза на Гал-Ор Д. Б. Инвестмънтс енд Инишътивс 2002 Лимитид (Израел). На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторено с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

3) Рилон Пещерска Истейтс ЕАД, ЕИК 160118292 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 10.09.2007 г., с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК:115747945. На 15.10.2007г. Бирлинг България ЕАД прехвърля всички притежавани от него акции от капитала на дружеството в полза на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С джиро от 20.12.2007г. Рилон Лимитид прехвърля съответно 17 500 бр. акции в полза на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892, и 5 000 бр. акции – в полза на М.О.Д. 125 ООД. С джиро от 14.06.2010г. акциите на М.О.Д. 125 ООД са прехвърлени в полза на Ди Ес Инвестмънтс ООД, което с джиро от 05.04.2016г. ги прехвърля обратно на М.О.Д. 125 ООД. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторени с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

4) Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160048118 е учредено в гр. Пловдив с учредителен протокол от 15.05.2006г., с капитал 5,000 лв., разпределен в 100 дяла с номинал 50 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК:115747945. На 19.12.2006г. Бирлинг България прехвърля всички притежавани от него дялове на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С решение от 05.12.2007г. Рилон Лимитид приема М.О.Д 125 ООД и Дангейт ООД като съдружници в дружеството, като с договори съответно от 07.12.2007г. и 19.12.2007г. им прехвърля по 4 дяла от капитала. В следващите години Рилон Лимитид продава от притежавания от него дялов капитал на различни физически и юридически лица, като към юли 2019г. съдружници в дружеството са: Рилон Лимитид – 73 дяла; ДАНГЕЙТ ООД – 4 дяла; М.О.Д. 125 ЕООД – 4 дяла; ИГАЛ ТАБОРИ АСЕТС ЕНД ИНВЕСТМЪНТС ЛТД (Израел) – 13 дяла; ДРОР ИЦХАК ЕНД КО. Адвокатска кантора (Израел) – 4 дяла и ХАГИ ЕЛМЕКИЕСЕ, гражданин на Израел – 2 дяла. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на съдружниците, на което е взето единодушно решение ЕРФОЛГ1 ЕАД да бъде прието като съдружник в дружеството и всички притежавани от досегашните съдружници дружествени дялове да бъдат прехвърлени на него. Последното е сторено с договори за прехвърляне на дружествени дялове от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

5) Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160071693 е учредено в гр. Пловдив с учредителен протокол от 20.11.2006г., с капитал 5,000 лв., разпределен в 100 дяла с номинал 50 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 11.10.2007г. Бирлинг България прехвърля всички притежавани от него дялове на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С договори от 07.12.2007г. Рилон Лимитид прехвърля част от притежаваните от него дялове, както следва: на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892 – 20 дяла, на М.О.Д. 125 ЕООД, ЕИК: 175381961 – 5 дяла, които са приети като съдружници в дружеството. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на съдружниците, на което е взето единодушно решение ЕРФОЛГ1 ЕАД да бъде прието като съдружник в дружеството и всички притежавани от досегашните съдружници дружествени дялове да бъдат прехвърлени на него. Последното е сторено с договори за прехвърляне на дружествени дялове от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

6) Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД, ЕИК: 160107164 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 29.06.2007 г., с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 15.10.2007 г. с джиро Бирлинг България ЕАД прехвърля всички свои акции на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. На 28.03.2008г. с джиро Рилон Лимитид прехвърля 5,000 бр. акции на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторени с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен

собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3. Дружествата, посочени по горе, са учредени без срок.

Крайният собственик на групата е физическото лице Ния Стоянова Темиз.

2. Структура на персонала

Групата е възприела политика да осъществява дейността си чрез подизпълнители. От създаването на Групата до момента има едно назначено лице по трудови правоотношения на позиция административен специалист с контролни функции.

3. Финансово икономическо положение и оперативни резултати

Общ преглед

Ръководството на Групата е предприело действия в посока увеличаване приходите от лихви и през текущия период е предоговорило условията на лихвените нива по предоставени заеми на дружество, свързано по линия на управление. Отчетени са приходи от лихви в размер на 403 хил. лв. като тази сума надвишава в абсолютен размер приходите от лихви за цялата 2024 година.

В първо полугодие се признават пропорционално на стопанската (селскостопанска 2024/2025) година приходи от наеми, по договори сключени през 2024г. в размер на 64 хил. лева.

През текущия период се отчита повишение на разходите за външни услуги в направления одиторски и счетоводни – поради промяна в изискванията за изготвяне на отчетите на групата, както и правни услуги и услуги от довереници по облигационни емисии. Отчита се ръст и в нотариалните и други държавни такси породено от допълнителната ипотека по облигационна емисия ISIN код BG2100052245

Съгласно поетите ангажименти по облигационна емисия ISIN BG100024244 е поело ангажимента за спазване не следните финансови съотношения:

вид съотношение	30.9.2025	31.12.2024	към 30.09.2025		към 31.12.2024	
	сума (BGN'000)		консолидиран отчет	условия по облигационна емисия №2	консолидиран отчет	условия по облигационна емисия №3
Съотношение Пасиви /Активи						
Общо Пасиви	12 808	22 990	15.8%	< 97%	24.9%	< 97%
Общо Активи	81 082	92 168				
Покритие на разходи за лихви *						
Печалба / (Загуба)	(904)	13 420	0.24	> 1.05	12.61	> 1.05
Разходи за лихви	1 193	1 156				
Текуща ликвидност						
Текущи активи	382	2 421	0.25	> 0.25	0.64	> 0.50
Текущи пасиви	1 506	3 770				

Предвид обстоятелството, че тест за оценка на пазарните стойности се извършва веднъж годишно, при изготвяне на ГФО съотношението да покритие на разходи за лихви не отговаря на изискванията. В годишен аспект този изпълнението на този показател е в норма.

Ръководството счита, че Групата е действаща и ще остане такава и през следващите отчетни периоди въпреки реализираната загуба за периода в размер на 904 хил. лева. Текущата загуба се дължи предимно на разходите, свързани с лихви по облигационните емисии ISIN код BG2100024244 и ISIN код BG2100052245. Инвестиционните намерения на едноличния собственик на капитала са във възходящ тренд и последствията от тяхното реализиране се очаква да доведат до реализиране на положителни финансови резултати за Групата.

Ресурси на Групата

Групата финансира дейността си от приходи от отдаване на земеделските земи под наем/аренда и основно през текущия отчетен период от привлечени средства. В края на 2023г дружеството майка е издало облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100045231 – облигационен заем с размер 2,600,000 лв. който е платен през 2024г с част от средствата по втора облигационна емисия ISIN код BG2100024244. Средствата от втората емисия облигации е използвана също и за придобиване на дялове на РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД както и за погасяване на задължения по Договор за банков кредит № 993 /17.07.2019 г. с ”БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ” АД.

В края на 2024г Групата издава трета облигационна емисия с ISIN код BG2100052245 в размер на 10 000 000 лева е емитиран на 21.11.2024г. Средствата по облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации, а именно за частично погасяване (чрез прихващане) на задължения на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД по договори за заем, сключени с „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990, по които главниците са в общ размер на 10 447 000 лв. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ чрез покана до единствения потенциален инвеститор/облигационер „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

През трето тримесечие на 2025г облигационната емисия е изкупена обратно.

4. Финансови инструменти, цели и политики за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са ликвиден риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

• Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Ръководството смята, че кредитният риск е значително ограничен, поради това, че извършваните продажби на услуги са само към други предприятия от групата.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

• 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 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.

Ръководството на дружеството успява да обезпечи гъвкавост при осигуряването на финансиране с оглед поддържане на ликвидност.

5. Сделки със свързани лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала и дружествата, с които Ерфолг 1 ЕАД е свързано по силата на общ контрол.

По силата на управителни функции, членове на Съвета на директорите ЕРФОЛГ1 ЕАД са:

- Калин Павлов Тихолов – член на СД до 21 март 2024 г.
- Деян Величков Борисов – член на СД от 21 март 2024 г.
- Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД,

- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор.

По силата на участие в капитала, акционери в ЕРФОЛГ1 ЕАД: Ния Стоянова Темиз, ЕГН 7903306279, участие - 100%; Изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала;

Дружества, извън групата, но свързани чрез общ контрол:

- А.С.А. ЕООД
- Рубилдс ООД
- Рухаус ООД
- Рухаус 2 ЕООД
- СИТИ КОНТРОЛ ЕООД
- Индустриални решения ЕЛПЕ ООД

Задълженията и вземанията към/от дружествата, свързани чрез общ контрол към 30.09.2025 г. съпоставени с данните към 31.12. 2024 г са както следва

	30 септември 2025г	31 декември 2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Гардънс Сити ЕООД	-	15
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	5	5
ИП ЕЛПЕ АД - лихви	-	93
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	5	113
ИП ЕЛПЕ АД - главници	-	9 047
Сити Контрол ЕООД		
Ния Темиз - временно предоставени средства		
Предоставени заеми на свързани лица (нетекущи)	-	9 047
Сити Контрол ЕООД	156	
Ния Темиз - временно предоставени средства	92	
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	248	-
Сити Контрол ЕООД	-	154
Ния Темиз - временно предоставени средства	-	92
Получени заеми от свързани лица (текущи)	-	246

6. Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на междинния финансов отчет към 30 септември 2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

7. Бъдещо развитие на дружеството и ключови предизвикателства през 2025 г.

Очаква се Дружеството да продължи инвестиционните си намерения относно проектите "РИЛОН" както и да реализира намеренията си относно притежаваните недвижими имоти в Област Пловдив. В резултат на тези предположения, ръководството на дружеството очаква да реализира печалба и през следващата година.

29 октомври 2025 г.
гр. София

Ния Темиз
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

По Чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната **Ния Стоянова Темиз**, ЕГН 7903306279, в качеството ми на член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД („емитента“), ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,

ДЕКЛАРИРАМ

Че доколкото ми е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

б) междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

29.10.2025г.

Декларатор:

Ния Стоянова Темиз

ДЕКЛАРАЦИЯ

По Чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният **ДЕЯН ВЕЛИЧКОВ БОРИСОВ**, ЕГН 8303183960, в качеството ми на член на Съвета на директорите на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД („емитента“), ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,

ДЕКЛАРИРАМ

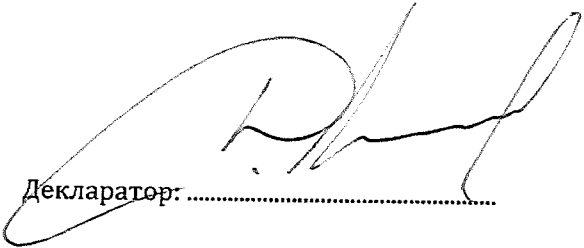
Че доколкото ми е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

б) междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

29.10.2025г.

Декларатор:



ДЕКЛАРАЦИЯ

По Чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният **ЕВГЕНИ СВЕТОЗАРОВ РАФАИЛОВ**, ЕГН 7711078740, в качеството ми на член на Съвета на директорите на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД („емитента“), ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,

ДЕКЛАРИРАМ

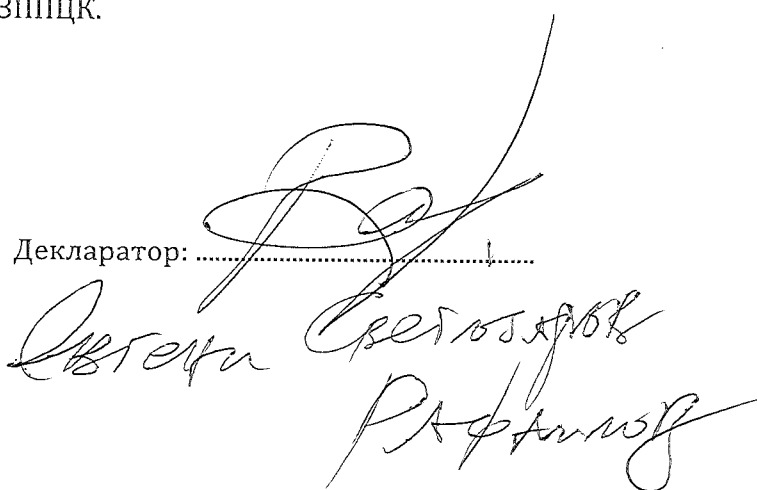
Че доколкото ми е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

б) междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

29.10.2025г.

Декларатор:


Евгени Светозаров
Рафаилов

ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
ОБЩЕСТВЕНОСТТА

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

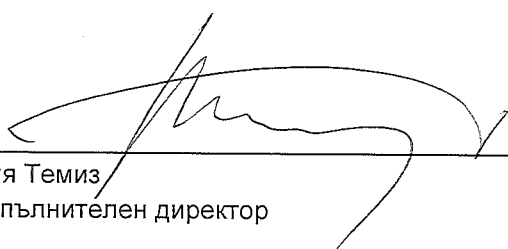
съгласно РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията

Ръководството на дружеството декларира, че за периода 01.01.2025г. – 30.09.2025г. Ерфолг 1 ЕАД не е притежавало качеството емитент на ценни книжа, които се търгуват на регулирания пазар, респ. не е разкривало вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

В случай, че в бъдеще е налице вътрешна информация, която съгласно нормативните изисквания трябва да бъде разкрита публично, дружеството ще използва следните канали:

- публикуване на уеб страницата на емитента: <https://erfolg1.com/za-investitori.html>
- оповестяване чрез избрана от емитента информационна медия или друга агенция: <https://www.infostock.bg/infostock/>
- оповестяване чрез системата EXTRI.

29.10.2025 г.
гр. София


Ния Темиз
Изпълнителен директор

ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
ОБЩЕСТВЕННОСТТА

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на дружеството предоставя следната допълнителна информация във връзка с предоставения консолидиран отчет към 30.09.2025г.:

- Дружеството, респ. Групата последователно прилага общоприетите МСФО, както в консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2024г, така и в консолидирания отчет към 30.09.2025г.;
- Няма настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента;
- Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, както и апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;
- Управителният орган на Ерфолг 1 ЕАД смята, че предвид предстоящото влизане на Република България в еврозоната и възходящия тренд при реализиране на сделки с недвижими имоти, има повишени възможности за реализация на проектите на Дружеството. От друга страна, непрекъсващата военна инвазия на територията на Украйна и територии в Близкия изток създаван известна несигурност по отношение предсказуемостта на финансовите потоци и сделки. Независимо от това, ръководството на дружеството е положило всички усилия за постигане на положителни финансови резултати до края на годината.
- Не са налице висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, включително не са налице такива производства, по които общата стойност на задълженията или вземанията на емитента надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;
- Задълженията и вземанията към/от дружества и физически лица, свързани чрез общ контрол към 30.09.2025 г. са представени в табличен вид по-долу.

30 септември
2025г
хил. лв.

Гардънс Сити ЕООД	-
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	5
ИП ЕЛПЕ АД - лихви	-
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	5

Получените заеми от свързани лица са предоговорени с падеж по-дълъг от 12 месеца, поради което са рекласифицирани в междинния отчет като нетекущи.

	30 септември 2025г
	хил. лв.
Сити Контрол ЕООД	156
Ния Темиз - временно предоставени средства	92
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	248

29.10.2025 г.
гр. София


Ния Темиз
Изпълнителен директор

**Информация съгласно Чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г.
ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ
ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И
ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**Във връзка с деветмесечен финансов отчет за дейността
на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр.
София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,
съставен към 30.09.2025г.**

**Факти и обстоятелства, подлежащи на разкриване за периода
01.01.2025г. - 30.09.2025г.**

- 1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството – *няма*;
- 1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност – *няма*;
- 1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки – *няма*;
- 1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие - *няма*;
- 1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната – *няма*;
- 1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството – *няма*;
- 1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество – *няма*;
- 1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа – *няма*.

29.10.2025г.

Изп. директор:

/Ния Темиз/