

Пояснения към самостоятелен финансов отчет

1. Обща информация

Дружеството ЕЛАНА Финансов Холдинг АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва.

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, с ЕИК175371928 и LEI код 254900HS95F4RIXQE689 е учредено през 2007 година и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф.д.№ 15091 от 05.10.2007 г., със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4. Към края на отчетния период капиталът му е в размер на 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една по 1 лев.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: Камен Маринов Колчев – Председател и изпълнителен член, Мартин Елтимиров Николов, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска.

Към 30.09.2025 г. в Дружеството има назначени 8 лица, от които едно лице по договор за управление и контрол. (31.12.12.2024 г. - 8).

Дружеството е част от икономическа група с крайна компания-майка „КК ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 175457761, седалище и адрес гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. Крайният мажоритарен собственик на „КК ИНВЕСТ“ АД е Камен Маринов Колчев.

Финансовите отчети на дружеството и на неговите дъщерни дружества се включват в консолидираните финансови отчети на компанията-майка „КК ИНВЕСТ“ АД.

2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този междинен съкратен финансов отчет за края на текущия период и края на предходната 2024 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

3. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен 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.

Този междинен съкратен отчет е самостоятелен. Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

4. Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г.

3.2 Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети 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.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

3.3 Управление на риска относно финансови инструменти

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, ликвиден и инфлационен риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

5. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването на Дружеството включват актив с право на ползване – наети офиси и други помещения, компютри, климатици и офис мебели, автомобили. Балансовата стойност може да бъде анализирана както следва:

	Актив с право на ползване	Компютърно оборудване	Превозни средства	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2025 г.	111	48	102	14	275
Новопридобити активи	-	1	-	-	1
Модификация по МСФО 16	(39)	-	-	-	(39)
Салдо към 30 септември 2025 г.	72	49	102	14	237
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(31)	(46)	(96)	(10)	(183)
Амортизация	(25)	(1)	(6)	(1)	(33)
Отписана	31	-	-	-	31
Салдо към 30 септември 2025 г.	(25)	(47)	(102)	(11)	(185)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	47	2	-	3	52

	Актив с право на ползване	Компютърно оборудване	Превозни средства	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	40	47	114	10	211
Новопридобити активи	-	1	-	4	5
Отписани	-	-	(12)	-	(12)
Модификация по МСФО 16	71	-	-	-	71
Салдо към 31 декември 2024 г.	111	48	102	14	275
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(34)	(45)	(74)	(9)	(162)
Амортизация	(37)	(1)	(27)	(1)	(66)
Отписана	40	-	5	-	45
Салдо към 31 декември 2024 г.	(31)	(46)	(96)	(10)	(183)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	80	2	6	4	92

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

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи, което следва да се погаси през 2025 г. През 2024 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка с закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

6. Инвестиционен имот с право на ползване

Като инвестиционен имот с право на ползване е представен актив „с право на ползване“ (наети офиси и други помещения в гр. София, които се преотдават под наем на основна на свързани лица), държан по лизингов договор.

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	759	759
Модификация по МСФО 16	(187)	(187)
Салдо към 30 септември 2025 г.	572	572
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(211)	(211)
Амортизация	(198)	(198)
Отписана	211	211
Салдо към 30 септември 2025 г.	(198)	(198)
Балансова стойност към 30 септември 2025г.	374	374

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	269	269
Модификация по МСФО 16	490	490
Салдо към 31 декември 2024 г.	759	759
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(231)	(231)
Амортизация	(250)	(250)
Отписана	270	270
Салдо към 31 декември 2024 г.	(211)	(211)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	548	548

Инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, намалена с амортизация и обезценка в съответствие с МСФО 16.

Приходите от наеми към 30 септември 2025 г., възлизащи на 207 хил. лв. (30 септември 2024 г.: 198 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Приходи от наеми". Приходите от наем не включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Преките оперативни разходи за инвестиционните имоти към 30 септември 2025 г. са в размер на 24 хил. лв. и включват разходи за отопление, електрическа енергия, вода и местни данъци и такси (към 30 септември 2024 г. – 23 хил. лв.)

7. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име	Основна дейност	30.09.2025	Учас-	31.12.2024	Учас-
		хил. лв.	тие %	хил. лв.	тие %
ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, Р България	Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.	288	71.55	293	72.904
ЕЛАНА Инвестмънт АД, Р България	Консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции.	34	78.00	34	78.00
		322		327	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД по метода на себестойността.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди 693 хил. лв. от ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД и 786 хил. лв. от ЕЛАНА Инвестмънт АД.

През 2024 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди: 613 хил. лв. от ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД и 326 хил. лв. от ЕЛАНА Инвестмънт АД.

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

8. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дружеството притежава акции в капитала на следните компании:

	30.09.2025	участие	31.12.2024	участие
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
ЕЛАНА Трейдинг АД	2 822	41.55%	2 822	41.55%
	2 822		2 822	

Акциите на асоциираното дружество не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена тяхната справедлива стойност.

Инвестициите в асоциирани предприятие са отразени в годишния финансов отчет на Дружеството по себестойностния метод.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди от асоциираното дружество в размер на 374 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е получило приходи от дивиденди от асоциираното дружество в размер на 217 хил. лв.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

9. Търговски вземания

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутно	2	14
Търговски вземания	<u>2</u>	<u>14</u>

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват притежаваните от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД акции, които са класифицирани като финансови инструменти държани за търгуване, и са дефинирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата задължително определени като такива при първоначално признаване. Към 31.12.2024 г. те са оценени по справедлива стойност, на база публикувани пазарни цени за съответните книжа на активен борсов пазар. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски портфейл от акции	233	232
	<u>233</u>	<u>232</u>

Съпоставяне по справедливите стойности в началото и края на текущата и предходната финансова година:

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	232	-
Придобити през периода	1	231
Преоценка	-	1
Крайно салдо по справедлива стойност	<u>233</u>	<u>232</u>

11. Предплатени суми

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за абонаменти	2	3
	<u>2</u>	<u>3</u>

12. Други вземания

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Предоставен депозит на доставчици	1	1
Други вземания	-	2
	<u>1</u>	<u>3</u>

13. Парични средства

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- в български лева	8	7
- в евро	2	1
	<u>10</u>	<u>8</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Собствен капитал

14.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 55 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 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. Всички акции са напълно платени. През 2024 г. и към 30.09.2025 г. няма промени в размера на акционерния капитал.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен, както следва:

	30 септември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	Дял %	Брой акции	Дял %
КК Инвест АД	50 000	90.91	50 000	90.91
Камен Колчев	125	0.23	125	0.23
Радослава Масларска	1 500	2.73	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 375	2.50	1 375	2.50
Мартин Николов	1 000	1.81	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91	500	0.91
	<u>100</u>		<u>100</u>	

14.2 Резерви

	Законов резерв хил. лв.	Други резерви хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	6	4 536	4 542
Изменение за 2024 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	<u>6</u>	<u>4 536</u>	<u>4 542</u>
Изменение към 30 септември 2025 г.	-	-	-
Салдо към 30 септември 2025 г.	<u>6</u>	<u>4 536</u>	<u>4 542</u>

Законов резерв

Законовият резерв е фонд Резервен, формиран от разпределение на печалби съгласно Устава на Дружеството и Търговския закон.

Други резерви

Съгласно съдебно решение № 2 от 11.12.2007 г., „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД става правопреемник на отделената дейност по предоставяне на небанкови финансови услуги от „Елана Холдинг“ АД, което е преобразувано съгласно договор от 09.10.2007 г. Разликата в размер на 4 536 хил. лв. между стойността на придобитите активи и пасиви от преобразуването на „Елана Холдинг“ АД е отразена в отчета за финансовото състояние на „Елана Финансов Холдинг“ ЕАД като Резерви.

15. Търговски задължения

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски задължения	18	24
Търговски задължения	<u>18</u>	<u>24</u>

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

16. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Банков заем	273	527	-	-
Облигационен заем	882	853	1 662	2 494
Общо балансова стойност	<u>1 155</u>	<u>1 380</u>	<u>1 662</u>	<u>2 494</u>

16.1 Заеми, отчитани по амортизирана стойност

➤ Трета по ред облигационна емисия ISIN BG2100012231, издадена на 19.05.2023 г.

На 19.05.2023 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Условията по емисията са:

Размер на емисията	1 700 000 евро, разпределени в 1 700 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	Погасяване на равни вноски по 425 000 евро на дати 19.05.2025 г.; 19.05.2026 г.; 19.05.2027 г. и 19.05.2028 г.
Лихвен процент	5.50 % на годишна база
Периодичност на лихвените плащания	На 6 месеца. Дати на падежите на лихвените плащания – 19.11.2023 г.; 19.05.2024 г.; 19.11.2024 г.; 19.05.2025 г.; 19.11.2025 г.; 19.05.2026 г.; 19.11.2026 г. 19.05.2027 г.; 19.11.2027 г. и 19.05.2028 г.

Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро. (31.12.2024 г. – 1 700 000 евро)

➤ Банков кредит от Банка ДСК АД

Дружеството е заемополучател по договор за заем с Банка ДСК АД, сключен на 14.09.2021 г. Условията по заема са:

Размер на кредита	700 000 евро
Срок за погасяване на кредита	60 месеца (14.09.2026 г.)
Лихвен процент	1-месечен EURIBOR (референтен лихвен процент на банката) + надбавка 2.3%
Начин на погасяване на кредита	Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на 10 000 евро, дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на 110 000 евро, една вноска в размер на 100 000 евро, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноска в размер на 20 000 евро, дължима на 14.09.2026 г.

Срок на плащане на лихва	Ежемесечно на 25-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ върху: всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди; всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при Кредитора; 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 30.09.2025 г. сумата на непогасената главница по заема е 140 хил. евро.

Съгласно клаузите в договора по получения банков заем от Дружеството, то е длъжно да спазва набор от финансови коефициенти, касаещи основно покритие на дълга, съотношение на дълг към собствен капитал, коефициенти на ликвидност.

Финансовите пасиви са класифицирани като текущи, така че ръководството на Дружеството счита, че рискът да има ефект върху класификацията на финансовите пасиви, отчитани по амортизирана стойност за несъществен.

17. Задължения по лизингови договори

Дружеството наема офис помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти с право на ползване (вижте пояснение 5 и 6).

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 септември са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 2	От 2 до 3	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	311	130	-	441
Финансови разходи	(8)	(1)	-	(9)
Настояща стойност на лизинговото задължение	303	129	-	432
	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 2	От 2 до 3	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	303	303	50	656
Финансови разходи	(15)	(5)	-	(20)
Настояща стойност на лизинговото задължение	288	298	50	636

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите към 30 септември 2025 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са по краткосрочни лизингови договори и са в размер на 3 хил. лв.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи към 30 септември 2025 г. са 12 хил. лв. (30 септември 2024 г.: 14 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори към 30 септември 2025 г. е 233 хил. лв.

18. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Данък добавена стойност	4	10
Данък общ доход	7	12
Други данъци	-	6
	<u>11</u>	<u>28</u>

19. Възнаграждения на персонала

19.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за текущи трудови възнаграждения	(281)	(269)
Разходи за социални осигуровки	(48)	(45)
	<u>(329)</u>	<u>(314)</u>

19.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за заплати и неизползвани отпуски, включени в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

Текущи задължения	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	39	49
Задължения за осигуровки	15	14
Задължения по неизползвани отпуски	13	27
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>67</u>	<u>90</u>

20. Приходи от продажби и други приходи

Приходите на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

20.1. Приходи от услуги по договори с клиенти

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Стопанско-административни услуги	329	274
	<u>329</u>	<u>274</u>

Приходите от стопанско-административни услуги се признават с течение на времето.

20.2. Приходи от наеми

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти (активи с право на ползване)	207	197
Приходи от наем на автомобили	-	1
	<u>207</u>	<u>198</u>

20.3. Други приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи материални активи	-	18
Други приходи от продажби	35	19
	<u>35</u>	<u>37</u>

21. Приходи от дивиденди

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дивиденди от инвестиции в дъщерни предприятия и асоциирани предприятия:	1 853	1 156
„Елана Трейдинг“ АД	374	217
„Елана Фонд Мениджмънт“ АД	693	613
„Елана Инвестмънт“ АД	786	326
Дивиденди от акции (финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата)	12	4
	<u>1 865</u>	<u>1 160</u>

22. Разходи за материали

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Режийни разходи /ел.енергия, топлоенергия и вода/	(22)	(22)
Консумативи офис техника	(10)	(5)
Канцеларски и офис материали	(8)	(8)
Гориво	(2)	(3)
	(42)	(38)

23. Разходи за външни услуги

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Охрана	(51)	(42)
Телефонни и интернет услуги	(42)	(37)
Абонаменти за периодични издания и достъп	(7)	(12)
Поддръжка на офис техника	(7)	(2)
Поддръжка на софтуер и интернет сайт	(26)	(7)
Консултантски услуги	(11)	(11)
Независим финансов одит	(18)	(7)
Разходи за наем	(3)	(2)
Ремонт офис	(19)	-
Други разходи за външни услуги	(11)	(6)
	(195)	(126)

24. Други разходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Социални разходи за персонала	(20)	(17)
Представителни разходи	(7)	(5)
Данъци върху разходи и местни данъци	(7)	(6)
Други разходи	(9)	(13)
	(43)	(41)

25. Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходи от лихви

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по заеми от свързани лица	158	158
	158	158

Разходи за лихви

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(120)	(137)
Разходи за лихви по банков заем	(17)	(35)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(10)	(8)
Разходи за лихви по лизингови договори	(12)	(14)
	(159)	(194)

26. Други финансови разходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Банкови такси за текущо обслужване	(2)	(2)
	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

27. Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	64	42
	<u>64</u>	<u>42</u>

Печалбата от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия са от продажба на акции от капитала на дъщерното дружество ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД. В резултат на продажбата на акциите не е настъпила промяна в класификацията на инвестициите в тези предприятия.

28. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството е погасило задължения по заем към дъщерното предприятие ЕЛАНА Инвестмънт АД с прихващане на вземания по дивиденди на обща стойност 786 хил. лв. (2024 г. – 326 хил. лв.).

29. Разчети със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват две дъщерни дружества, едно асоциирано дружество, собственици, ключов управленски персонал на Дружеството и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

29.1 Разчети със свързани лица в края на годината

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- собственици:		
Камен Колчев	2 322	2 422
- други свързани лица:		
Елана Холдинг АД	5 835	5 754
Очаквани кредитни загуби на нетекущи вземания	(14)	(14)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	<u>8 143</u>	<u>8 162</u>

Текущи вземания от:	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
- дъщерни предприятия:	21	39
Елана Инвестмънт АД	11	28
Елана Фонд Мениджмънт АД	10	11
- асоциирани предприятия:	112	54
Елана Трейдинг АД	112	54
- други свързани лица:	36	33
Елана Холдинг АД	27	1
Агромениджмънт ООД	9	32
Общо текущи вземания от свързани лица	169	126
Очаквани кредитни загуби на текущи вземания	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	169	126
Общо вземания от свързани лица	8 312	8 288

Вземанията от свързани лица са със следния произход:

Произход	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5 835	5 754
Вземания по продажби на инвестиции	2 322	2 422
Търговски вземания	69	107
Други вземания	100	19
Очаквани кредитни загуби	(14)	(14)
Общо вземания от свързани лица	8 312	8 288

Вземанията по предоставени заеми са от ЕЛАНА Холдинг АД по договори за заеми от 2021 – 2024 г., при фиксиран лихвен процент от 2,3% до 5,5% и краен срок на погасяване съгласно последни анекси: през 2026 г. – 248 хил. лв. и през 2027 г. – 5 506 хил. лв. Вземанията са необезпечени.

Вземанията от продажби на инвестиции са от Камен Колчев, със срок на погасяване декември 2027 г. Вземанията са безлихвени.

Текущи задължения към:	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
- собственици:	279	498
КК Инвест АД	279	455
Камен Колчев	-	1
Миноритарни акционери	-	42
- дъщерни предприятия:	408	756
Елана Инвестмънт АД	399	747
Елана Фонд Мениджмънт АД	9	9
- асоциирани предприятия:	14	4
Елана Трейдинг АД	14	4
- други свързани предприятия:	1	1
Елана Холдинг АД	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	702	1 259
Общо задължения към свързани лица	702	1 259

Задълженията към свързани лица са със следния произход:

Произход	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени заеми	389	650
Задължения за дивиденди	279	498
Търговски задължения	4	1
Други задължения	30	110
Общо вземания от свързани лица	702	1 259

Задълженията по получени заеми са към дъщерното предприятие ЕЛАНА Инвестмънт АД по договори от 2025 г., при фиксирана лихва 3%, с краен срок на погасяване през 2026 г. Задълженията са необезпечени.

Задълженията за дивиденди произтичат от решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 06.12.2024 г.

30. 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 акционерите;
- да осигури възможност за погасяване на задълженията според договорените падежи.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал представен в отчета за финансовото състояние.

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

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	30.09.2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	8 083	6 426
Банкови заеми	273	527
Заеми от свързани лица	389	650
Облигационен заем	2 544	3 347
Задължения по лизинг	432	636
- Пари и парични еквиваленти	(10)	(8)
Нетен дълг	3 628	5 152
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	11 711	11 578
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	0,309	0,445

31. Събития след края на отчетния период

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му не са настъпили други събития, които да изискват корекции или допълнително оповестяване.